10792

1999 - 2000

ANNUAL REPORT

1999 - 2000

Ontario

ONTARIO RENTAL HOUSING TRIBUNAL

101-06873/

Ministry of
Municipal Affairs
and Housing

Office of the Minister

777 Bay Street
Toronto ON M5G 2E5
Tel: (416) 585-7000
www.mah.gov.on.ca

Ministère des
Affaires municipales
et du Logement

Bureau du ministre

777 rue Bay
Toronto ON M5G 2E5
Tél: (416) 585-7000
www.mah.gov.on.ca

Ontario

TO THE LIEUTENANT GOVERNOR
OF THE PROVINCE OF ONTARIO

MAY IT PLEASE YOUR HONOUR:

For the information of Your Honour and the Legislative Assembly, we have the privilege of presenting the Annual Report of the Ontario Rental Housing Tribunal for the 1999/2000 fiscal year.

Respectfully submitted,

Chris Hodgson
Minister of Municipal Affairs and Housing

Ontario Rental Housing Tribunal

Office of the Chair

777 Bay Street, 12th Floor
Toronto ON M5G 2E5
Telephone: (416) 585-7295
Facsimile: (416) 585-6363

Tribunal du logement de l'Ontario

Bureau du Président

777 rue Bay, 12e étage
Toronto ON M5G 2E5
Téléphone: (416) 585-7295
Télécopieur: (416) 585-6363

TO THE HONOURABLE CHRIS HODGSON
MINISTER OF MUNICIPAL AFFAIRS AND HOUSING

MINISTER:

I have the honour to submit the Ontario Rental Housing Tribunal's Annual Report for the 1999/2000 fiscal year.

Respectfully submitted,

Chisanga Puta-Chekwe
Chair
Ontario Rental Housing Tribunal

Ontario Rental
Housing Tribunal

Office of the Chair

777 Bay Street, 12th Floor
Toronto ON M5G 2E5
Telephone: (416) 585-7295
Facsimile: (416) 585-6363

Tribunal du logement
de l'Ontario

Bureau du Président

777 rue Bay, 12e étage
Toronto ON M5G 2E5
Téléphone: (416) 585-7295
Télécopieur: (416) 585-6363

Ontario

Chair's Message

This is the second Annual Report of the Ontario Rental Housing Tribunal. We have decided to publish our annual reports in line with the government's fiscal year. Therefore, this Report will cover the time period between April 1, 1999 and March 31, 2000.

Our second year of operations has been successful. In 1999, we undertook an operational review, which was conducted by the consulting firm KPMG. We received the results of the review this year, and I am happy to report that overall the results were very positive. Recommendations were also made on areas in which we could improve our service. We spent much of the past year implementing these recommendations. We set up a number of working groups to study the report and to maximize the operational improvements that the consultants recommended. Some of these were easier to accomplish than others.

One of the biggest challenges we faced as a result of the operational review was to re-focus our mediation services. The consultant recommended that we concentrate on the more difficult types of applications, particularly the highly contested ones, and try to resolve these before the hearing. Our experience has shown that this will not be an easy task. Our clients are not always ready to mediate until the day of the hearing, making it difficult to significantly increase the use of routine (as opposed to duty) mediation.

We have had great success with our "best practices" work. We set up a group to work on the best administrative practices across our 20 offices and a group of members to work on the best adjudicative practices. We learned a great deal about how to work more efficiently and, by sharing ideas and strategies, we have learned how to streamline some

efficiently and, by sharing ideas and strategies, we have learned how to streamline some of our processes.

We have begun to make improvements to our call centre, both technically and in the quality of responses given to our clients. The consultant pointed out that we were missing calls because we did not have proper coverage during our highest peak periods of work. We have changed our client service representatives work hours to remedy this. As well, we will obtain new equipment for the call centre that will allow us to respond to more inquiries, more quickly.

We have expanded our Web site and currently have 25,000 visits to our site each year.

This year has been one of hard work, concentrated on better serving our clients and the people of Ontario. The Tribunal remains dedicated to providing excellent service to all of our customers. We are gratified that the KPMG review found that our clientele was happy with the service we provide. However, we remain open to suggestions, comments, criticism and praise. We look forward to hearing from you.

Sincerely,

Chisanga Puta-Chekwe, Chair
Ontario Rental Housing Tribunal

THE TENANT PROTECTION ACT

On June 17, 1998, The *Tenant Protection Act*, commonly known as the TPA was proclaimed.

The TPA brought together six pieces of legislation that formerly governed the relationship between landlords and tenants, as well as the Ontario Building Code and the Planning Act. The result is a comprehensive package that balances the rights of tenants and landlords.

The four primary objectives of the TPA are:

- ⇨ To simplify the relationship between landlords and tenants
- ⇨ To balance the needs of landlords and tenants
- ⇨ To create an efficient process that deals with disputes quickly
- ⇨ To create a cost-efficient process

Under the previous legislation, disputes between landlords and tenants were settled through the provincial court system. The court system was formal, costly and dispute resolution often took a long time.

As well, the previous legislation had a separate system, the Rent Control Program, that oversaw the regulation of rent increases and provided information resources for tenants and landlords.

The need to provide a one-window service to tenants and landlords was clear. As a result, the *Tenant Protection Act* consolidated the two systems and created an independent, quasi-judicial agency - the Ontario Rental Housing Tribunal.

THE ROLE OF THE ONTARIO RENTAL HOUSING TRIBUNAL

The role of the Tribunal is to:

- ⇨ Resolve tenant and landlord disputes through either mediation or adjudication
- ⇨ Regulate rent increases in residential rental accommodations
- ⇨ Provide landlords and tenants with information about their rights and obligations

The Tribunal focuses solely on residential rental accommodation issues and offers a process that is faster and more efficient than previous systems for resolving landlord and tenant issues.

The Adjudication Process

The Tribunal was designed to create a more informal environment for the resolution of disputes between tenants and landlords. Under the adjudication process:

- ⇨ Disputes are heard in public buildings other than courtrooms
- ⇨ Tenants may choose to represent themselves and may consult an on-site legal aid representative
- ⇨ The more conciliatory approach of mediation is encouraged before the hearing process begins or during the hearing if the adjudicator feels that the matter lends itself to mediation

The Tribunal's adjudicators are highly qualified professionals who have both the experience and the knowledge to deal quickly and fairly with the issues. Adjudicators are appointed to the Tribunal after undergoing a rigorous and competitive interview and selection process.

The adjudicators meet formally every three months to discuss issues. Many of them sit on committees and working groups such as the Rules and Guidelines Committee, groups to look at the order format and groups that gather opinions on specific issues. Most of the formal member meetings also contain elements of training such as conduct of a hearing, natural justice, amendments to the TPA and to other legislation like the *Statutory Powers Procedure Act*.

The Mediation Process

Mediation is offered under the Tribunal's legislation. It is often used to clarify issues and settle disputes so that the hearing may proceed more expeditiously. Mediated settlements are more flexible in their content than Tribunal orders. This often assists parties in reaching a satisfactory conclusion to their difficulties. Mediators use both their knowledge of rent regulation and negotiation skills to assist landlords and tenants in resolving their applications and their concerns before the hearing.

Approximately 20 per cent of the Tribunal's applications are successfully mediated. More difficult to quantify, is the benefit of resolving only some of the issues in an application. Although these applications still have to be heard, the hearing takes a much shorter time because many of the issues have already been resolved through mediation. We are trying to focus more of our mediation efforts on the more complex applications. We have had some success with mediating Above Guideline Increase applications, which saves all parties lengthy hearings and provides a quicker resolution of the issues.

Locations

The Ontario Rental Housing Tribunal has eight district offices and 12 client service offices across the province. Most of the Tribunal's hearings are held in its district offices.

Hearings are held in the area that is most convenient for tenants and landlords.

The district offices are located in the following areas:

- → London
- → Hamilton
- → Mississauga
- → Toronto South (Downtown)
- → Toronto North (North York)
- → Toronto East (Scarborough)
- → Ottawa
- → Sudbury

At client service offices, landlords and tenants can file applications, have their questions answered by a customer service representative, and attend hearings (when it is convenient for both parties to do so).

The client service offices are located in the following areas:

- → Windsor
- → Thunder Bay
- → Kingston
- → Timmins
- → Durham/Whitby
- → Owen Sound
- → Etobicoke
- → North Bay
- → St. Catharines
- → Peterborough
- → Barrie
- → Kitchener

The Tribunal has 31 document filing centres across the province where tenants or landlords can file their applications and pick up information about the Tribunal. The Tribunal's network of offices covers each of the county seats in the province.

Call Centre

The Tribunal has created a call centre for handling customer inquiries. This is a toll-free number (1-888-332-3234) which operates 24 hours a day, seven days a week. A customer service operator is available during normal business hours. An extensive telephone script answers frequently asked questions. This year, the Tribunal responded to approximately 870,000 telephone calls. After hours and on weekends, a toll-free number is also available for faxing time sensitive documents and for ordering any of the Tribunal's public education brochures. These brochures are available in English and French. Selected brochures on the most important topics are available in seven other languages: Portuguese, Italian, Chinese, Punjabi, Polish, Tamil and Spanish.

The Tribunal has its own Web site (orht.gov.on.ca) and responded to 25,000 Internet inquiries last year. All forms are available on the Internet as well as through each district and client service office.

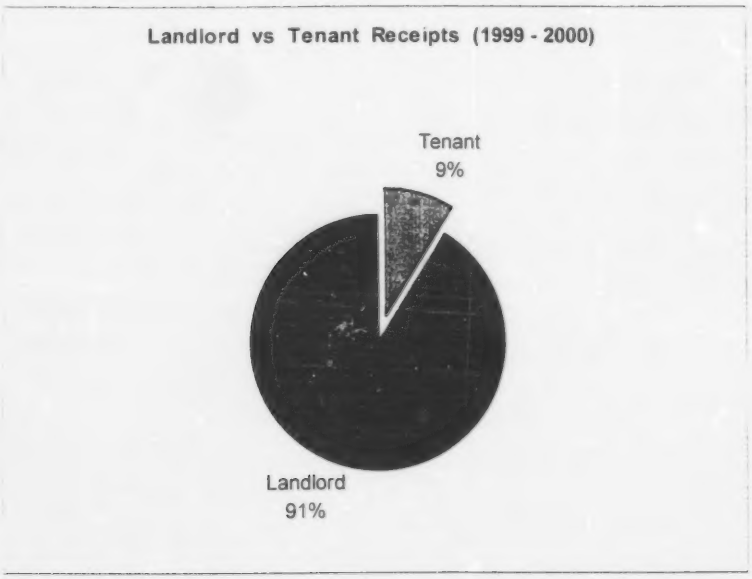
The Tribunal's telephone system will be updated in 2001 to improve our service to customers. The new equipment will allow our customer service representatives to respond to more calls and will allow more clients to get through on our 1-888 telephone line.

Statistical Information for the year 1999- 2000

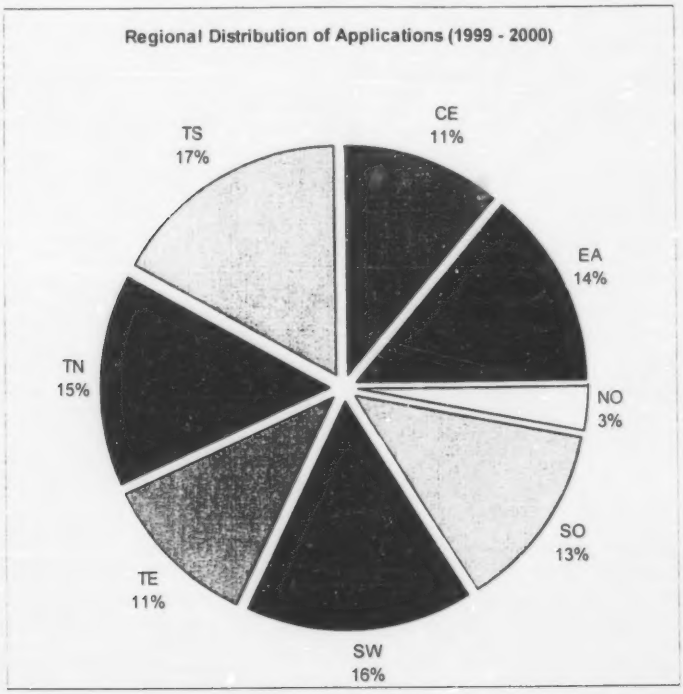
Applications

The Tribunal's second year of operations has been a productive one. In our first year, we received 59,894 applications. During the 1999-2000 fiscal year, the Tribunal received 70,181 applications and resolved 70,862. Approximately 5,000 applications were still in process at the end of the last full year of operations; as well, there are often applications that are re-opened.

The total receipts for the 1999-2000 fiscal year had the following profiles:



The regional distribution of applications is as follows:



***CE** refers to Central; **EA** to Eastern; **NO** to Northern; **SO** to Southern; **SW** to Southwestern; **TE** to Toronto East; **TN** to Toronto North and **TS** to Toronto South*

Eviction applications have been by far the majority of applications since the start of rent regulation in Ontario in 1976, and this trend continued through 1999 and 2000. Of the total applications received by the Tribunal, 72.63 per cent were for termination of tenancies because of arrears of rent. This is down from 76 per cent last year. Tenant applications for rent rebates, rent reductions, and violations of tenants' rights accounted for 7.05 per cent of the applications filed during this fiscal year. This is up from 5.8 per cent last year.

Above Guideline Increase Applications

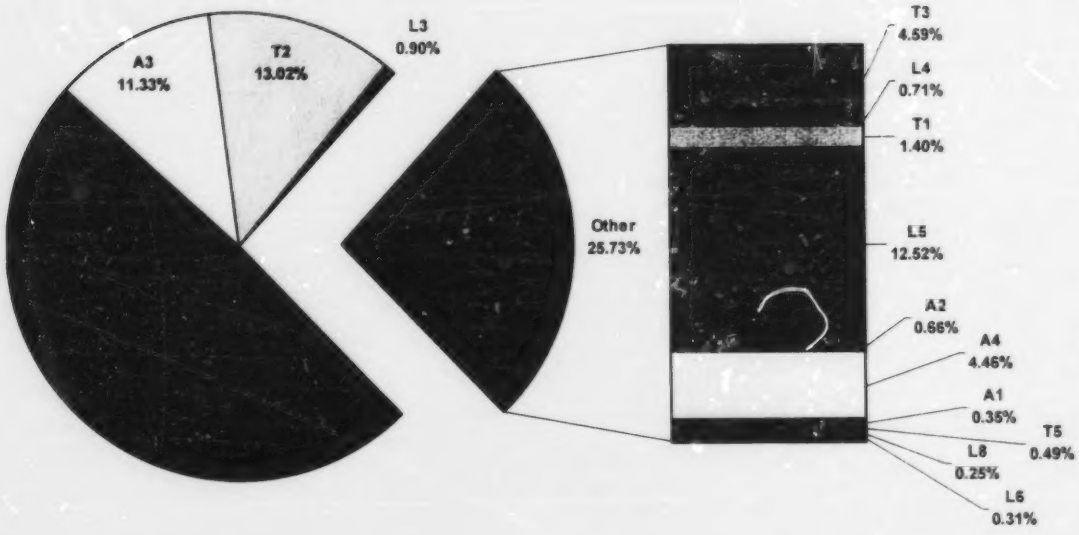
An average of 251 applications for above guideline increases were received each year under the *Rent Control Act.* During the first year of Tribunal operations, 887 applications for above guideline increases were received. Although the number decreased to 388 during the 1999-2000 fiscal year, we are finding that these applications, combined with the applications regarding tax increases and decreases, take a disproportionate amount of time both for staff and adjudicators. A study of the Tribunal's workload found that these applications, which make up only one per cent of the Tribunal's workload, take 16 per cent of the Tribunal's time.

Management and the adjudicative team are finding solutions to this problem so that all applications can be heard quickly and resolved expeditiously. This will be one of our priorities for the coming year.

The two charts on the following page show the distribution of the Tribunal's workload, by type of application and disposition method (default or hearing).

Ontario Rental Housing Tribunal

Distribution of Hearing Time by Application Type for Fiscal 1999/2000



Workload for Fiscal 1999/2000

Case Type		# Cases	#Defaults	#Hearings
L1	Termination and Non-Payment of	47,121	29,903	14,398
L2	Terminate Tenancy & Evict	6,347	1,488	3,557
A3	Combined Application	3,209	638	2,028
T2	Tenant Rights	2,627	0	1,748
L3	L3 - Term. Tenant. gave Notice	1,461	1,302	364
T3	Rent Reduction	1,258	0	821
L4	Terminate Tenancy: Failed	1,016	941	287
T1	Rebate	601	47	375
L5	Rent Increase above Guidelines	399	0	420
A2	Sublet or Assignment	354	91	176
A4	Vary Rent Reduction Amount	215	0	299
A1	Determine Whether Act Applies	87	0	47
T5	Bad faith Notice of Term.	85	0	66
L8	Tenant Changed Locks	71	0	33
L6	Review of Prov. Work Order	26	0	21
		64,877	34,410	24,640

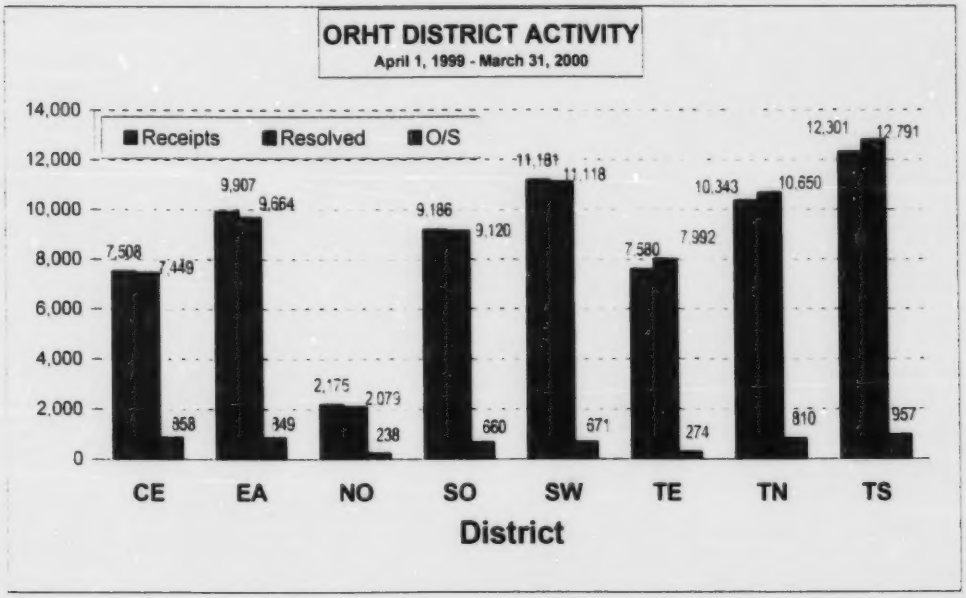
Harassment Applications

Tenants can apply to the Tribunal, at no charge, if they believe that their landlord has been harassing them and they wish to obtain relief. The Tribunal received 2,641 applications compared to 1,789 during the first year of operations alleging violation of tenant's rights. Of the number received, 452 had yet to be resolved at the end of the fiscal year.

APPLICATION RESOLUTION

The Tribunal has been successful in resolving applications quickly. On average the Tribunal maintains only one month's receipts as open files. We were even more efficient this past fiscal year. We focused on the files that had no disputes and issued default orders as quickly as possible. Our statistics indicate that over all, we were able to issue default orders within one to two days after the dispute deadline. In addition, we issued most orders within 21 days of the application being filed, and even more complex orders were issued within 23 to 25 days.

The chart below indicates that receipts and resolutions remained constant during the year.



CE refers to Central; **EA** to Eastern; **NO** to Northern; **SO** to Southern; **SW** to Southwestern; **TE** to Toronto East; **TN** to Toronto North and **TS** to Toronto South

ORDER SUMMARIES

Ontario Rental Housing Tribunal adjudicators are responsible for hearing a wide variety of applications from both landlords and tenants. These applications address such issues as above guideline rent increases, evictions and orders for payment of arrears.

The following presents a sample of cases heard by the Tribunal during the 1999 - 2000 fiscal year.

Tenant Application **TST-01247** **Section 34**

The tenant applied for an order determining that the landlords failed to meet their maintenance obligations. On June 30, 1999, the tenant's refrigerator broke down. On July 5, a repairman attended the rented premises and determined that the refrigerator could not be repaired. A new refrigerator was installed in the tenant's unit on July 8.

In his analysis, the member first considered the question of negligence. The member found that there was no negligence on the part of the landlords since the breakdown of the fridge was not a "foreseeable" event.

The member also considered whether the tenant was entitled to compensation for the seven days that she was without the use of a refrigerator. According to the member, section 24 of the Act does not require that repairs be made immediately in order for a landlord to avoid liability, but that they should be made promptly. Although the landlords did not respond immediately to the tenant's situation, the landlords did respond with reasonable promptness, considering the breakdown occurred one day before the statutory holiday.

In the order, the member determined that the landlords had not failed to meet their maintenance obligations. The application was dismissed.

Tenant Application **SWT-00291** **Section 35**

The tenants applied for an order determining whether the landlords had given a notice of termination in bad faith. The landlords had served the tenants a notice of termination because they personally required possession of the rented premises. After vacating, the tenants discovered that the landlords never moved into the unit. Instead, the landlords had rented the residence to another tenant.

In dispute of the tenants' application, the landlords testified that at the time the notice of termination was given, they had every intention of moving into the rental unit but, due to a drastic change in their personal circumstances, their plans changed. The landlord testified that shortly after the tenants vacated, his wife suffered a severe seizure and was diagnosed with cancer. Due to the medical treatment that his wife required, the landlord decided not to move into the rental unit.

The member concluded that the evidence of the landlord was credible and given in a forthright manner. It was evident from the landlord's wife's appearance at the hearing that she was very ill. Although the landlords failed to move into the unit, this fact, alone, did not necessarily mean that the notice was given in bad faith. Circumstances change, and in this case, the landlords' lives changed quickly and dramatically. It was determined that the notice of termination was given in good faith. The application was dismissed.

Landlord Application **TEL-06814** **Section 69**

The landlord filed an application to terminate a tenancy for impaired safety and persistent late payment of rent.

According to the facts, there was a fire on the sixth floor of the apartment building. After the incident, the fire alarms were not working and the landlord was ordered by the fire department to repair them. The landlord posted notices in the common areas advising tenants that the alarms in each unit would be inspected.

The tenant refused to allow the landlord entry for the purpose of completing the inspection because the landlord failed to provide her with 24 hours written notice in accordance with section 21 of the *Tenant Protection Act*. The landlord argued that since this was an emergency situation, notice was not required. By refusing entry, the tenant placed other tenants at risk.

In the order, the member indicated that his interpretation of section 20 of the Act is that a landlord can enter a rental unit without notice for emergencies that require immediate action and where it is not possible to provide the tenant with written notice. Since the landlord posted the notices three days prior to the proposed entry date, the member concluded that this was not an emergency situation. The tenant was found to be enforcing her rights under the Act.

With respect to the claim of persistent late rent, the landlord claimed that the tenant had been late in paying her rent for four consecutive months. In dispute, the tenant explained that she had just moved to the province and the bank was holding her cheques before releasing the funds. The member determined that being late in paying rent for four months is insufficient to justify terminating the tenancy for persistent late rent. The explanation provided by the tenant was reasonable and it was too early in the tenancy to determine that this pattern would continue.

The member concluded that the landlord failed to justify terminating the tenancy and the application was dismissed.

Landlord Application **EAL-08823** **Section 86(1)**

The landlord applied for an order for payment of arrears of rent resulting from the tenant's refusal to pay the amount specified in a Notice of Rent Increase.

The tenant had been living in the rental unit since 1988. The rent at the start of the tenancy was $673. In January 1999, the new landlord gave the tenant a Notice of Rent Increase, which increase the rent by $157 to $830. The Notice of Rent Increase indicated that the increase was higher than prescribed by the guideline, but less than maximum rent. The tenant testified that upon receiving the notice, she called the landlord and was told to disregard it. Subsequently, the landlord sent the tenant another notice advising her that a discount of $55 per month would be granted if the tenant provided 12 post-dated cheques and a last month's rent deposit.

In the order, the member indicated that although subsection 121(2) of the Act allows discounts, the discount cannot be conditional on something which is prohibited by the *Tenant Protection Act*. The discount provisions requiring post-dated cheques and the payment of a rent deposit after the start of the tenancy are contrary to the spirit of the Act. The discount, in effect, becomes a penalty for not doing something prohibited by the Act. Therefore, the rent above the discounted rent was considered a penalty, prohibited by clause 140(1)(a) of the Act, and not collectible. The application for arrears was dismissed.

Landlord Application **NOL-01634** **Section 69**

The landlord filed an application to terminate tenancy because the tenant or another occupant substantially interfered with the reasonable enjoyment or lawful right of the landlord or another tenant.

The tenant has four children and resides in a small townhouse complex. The landlord and two other tenants testified that they had experienced continuous problems and disruptions since the respondent tenant moved in. The tenant's children fought all the time, caused damage to the rental unit and personal property, and were disruptive and disrespectful to other tenants. On several occasions, the children were seen hitting each other, causing bodily harm. The children's objectionable behaviour appeared to be attributable to lack of supervision.

In response to the allegations, the tenant argued that her eldest daughter was 12 years old, a licensed babysitter, and therefore capable of supervising her siblings. The tenant indicated that she was willing to pay for any damage and stated that the actions of her children were not criminal.

The member concluded that the landlord's application was substantially proven. Taken cumulatively, the actions of the tenant's children were beyond what the landlord and other tenants are expected to endure before the remedy of eviction is granted. As well, the member indicated that conduct which results in termination due to substantial interference with reasonable enjoyment does not have to be criminal.

The member concluded that the children were occupants within the meaning of subsection 64(1). On August 27, an order was issued terminating the tenancy but delaying the eviction date to September 30, 1999.

Landlord Application **TNL-11615-SA** **Section 77(4)**

The landlord applied for an order to terminate the tenancy because the tenant failed to meet the conditions specified in the Tribunal Order TNL-07430-SA. An ex parte order was issued for termination and arrears. The tenant filed a motion to set aside the ex parte order and a hearing was held.

Order TNL-07430-SA, resulting from the landlord's application to terminate the tenancy due to persistent late payment, required the tenant to pay rent for the period from September 1999 to February 2000 on the first day of each month. The landlord testified that the tenant made payments on September 3, October 4, and November 10 in contravention of the order.

In dispute of the landlord's application, the tenant submitted that she purchased money orders on September 1 and October 1 and placed them in the landlord's mail slot on the same day. With respect to November's rent, the tenant testified that she relied on social assistance and the cheque she was to receive at the end of October was late. The tenant left two voice mail messages with the landlord explaining her situation. The tenant claims that she purchased a money order on November 4 and put it in the landlord's mail slot on the same day.

In his decision, the member reviewed subsection 77(3) of the Act which requires the landlord to make his application within 30 days of the tenant's alleged failure. Even if the tenant had failed to meet the September and October deadlines, the member could not consider these to be breaches since they fell outside the 30 day period.

The member accepted that the tenant's payments were made on the dates she claimed. Although the provisions set out in order TNL-07430-SA were not to be taken lightly, the failure to pay November's rent on the first constituted a minor breach for which the tenant had a reasonable explanation. The member exercised his discretion, permitted under section 84, to refuse the eviction. An order was issued setting aside the ex parte order and dismissing the landlord's application. No costs were ordered.

The tenants filed an application for an order to reduce the rent charged because a service or facility was discontinued. The tenants claimed they were asked to give up their underground parking space and move to a parking space above ground in September of 1998 so that the landlord could complete restoration work to the underground garage. In May 1999, the tenants discovered that the restoration work had been completed and their parking space had been assigned to someone else.

In dispute of the tenants' application, the landlord testified that the garage restoration was a huge project that was being completed in phases. As work was completed, available spaces were first assigned to the elderly, handicapped or pregnant. The landlord testified that he had provided additional above ground parking for use by tenants who were displaced from the garage. The landlord also submitted that the fee for above ground parking was the same as for underground parking.

The issues to be determined in the application were whether the landlord had discontinued the facility of underground parking and whether this discontinuance was temporary and of a reasonable duration. For the purposes of the application, the member determined that the "service" provided to the tenants was the use of a parking area and that the "facility" was the garage. The member concluded that since the landlord provided an alternative parking space to the tenants at no additional cost, the service was not discontinued.

The member further concluded that since the tenants did not have use of the garage, the landlord discontinued the use of a facility. As the garage will be re-opened, the member found that the discontinuance was temporary. Since the landlord had taken steps to provide the tenants with alternative parking and there was no evidence of unnecessary delays in the project, the member was satisfied that the duration of the discontinuance was reasonable. An order was issued dismissing the application without costs.

Tenant Application **TET-00764** **S. 144**

The tenants filed an application to determine whether the landlord collected or retained money illegally. The tenants claimed that they were entitled to a partial refund of September's rent and the return of their last month's rent deposit.

On September 4, 1999, the tenants gave notice to the landlord that they would be moving out of the unit on September 11. On September 17, without the consent of the tenants, the landlord permitted an employee of her spouse to move into the apartment, rent free. The tenants had paid rent for September and the landlord held their last month's rent deposit.

In the order, the member asserted that the "fundamental exchange in the landlord/tenant relationship is the receipt of rent by the landlord and the right to occupy by the tenant." The landlord, by generously allowing the employee to reside in the unit while attempting to hold the tenants liable for rent, was giving something which was not hers to give. The rent free nature of the occupation clearly indicated that the landlord did not make an attempt to mitigate rent loss.

The member concluded that the landlord could not retain the rent deposit and should return the rent from September 18. An order was issued directing the landlord to pay the tenants $1,099.29 plus $45 for the cost of filing the application. If the landlord did not pay the tenants the full amount by the date specified, interest would be calculated on the outstanding balance.

Landlord Application **EAL-11931** **Section 138**

The landlord applied for an order to increase the rent in a 66 unit complex by more than prescribed by the rent increase guideline. The landlord's application was based on 19 capital expenditure items.

In considering the application, the member disallowed the costs claimed for an indoor/outdoor control for the Heating System Thermocouples, as he found these were routine repair. The member also disallowed the costs claimed for roof repairs, concluding these were routine roof maintenance costs. The remaining 18 capital expenditure items fell within the definition of a capital expenditure. Each of the items was completed in the appropriate time period and none of the items were found to be unreasonable. As the claimed costs were documented by the landlord, the member allowed the costs as claimed.

The member found that the tenants' submissions, regarding the quality of the work done and the work that remained to be done, were not relevant to the determinations required in the landlord's application.

The landlord requested that the allowances for each item be apportioned equally to all the units, even though all the units did not receive direct benefit from the work. The landlord argued that since he plans to continue the specific unit repairs, it is appropriate to spread the cost equally amongst the units. The member agreed that an equal apportionment of the justified rent increase amongst all the units was the fairest approach.

In the order, the member determined that an increase in rent above the guideline in the amount of 9.7 per cent was justified. The landlord could increase the rent charged from May 1, 2000 to April 30, 2001 by an additional 4 per cent above the guideline.

As well, in the subsequent 12 month period from May 1, 2001 to April 30, 2002, the landlord could increase the rent charged by an additional 4 per cent above the guideline. During the period from May 1, 2002 to April 30, 2003, the landlord could increase the rent charged by an additional 1.7 per cent above the guideline.

The landlords applied for an order to terminate the tenancy because the tenant had failed to pay rent. The original order dismissed the landlords' application on the ground that the Notice of Termination served on the tenant did not comply with the Act. According to the original order, the landlords certified that the notice was served on December 13 with a termination date that was effective 12 days later.

The landlords requested a review of the order and a hearing was held. The request to review the application included an affidavit filed by the person who served the original notice. He submitted that he had been authorized by the landlords to amend the termination date specified on the notice prior to serving the tenant. The landlords explained that they were not able to provide a copy of the amended notice of termination at the original hearing because they did not receive a copy and were not aware of the amendment until after the original hearing of the application.

The member concluded that there was sufficient reason for the landlords' failure to provide the new evidence at the original hearing. The request for review was granted. The member found that the tenant was in arrears for the period from December 1, 1999 to February 29, 2000. An order was issued terminating the tenancy effective February 23, 2000. The tenants were directed to pay the landlords $1, 227.77 for arrears plus per diem compensation in the amount of $26.30 per day.

BIOGRAPHIES

CHAIR

Chisanga Puta-Chekwe

Chisanga Puta-Chekwe attended Sir William Borlase School in Marlow, Buckinghamshire, before studying law at the University of Birmingham in England. A Rhodes scholar, he received graduate degrees in law from the University of London, and in philosophy, politics and economics from the University of Oxford.

Mr. Puta-Chekwe was a partner in the firm Lloyd, Jones and Collins in Zambia from 1980 to 1986, and litigated a number of human rights cases, some of which became landmark decisions.

From 1986 until 1989, he was vice president of Meridien International Bank in London, England. He then worked as an international development consultant, mostly with the Canadian International Development Agency in Ottawa from 1989 until 1994.

In 1994, he served as adjudication officer and United Nations observer support officer monitoring the South African election, and in 1996 served as election supervisor in Bosnia and Herzegovina.

He spent six years with the Ontario Criminal Injuries Compensation Board, serving as a part-time board member from 1991 until 1994, and as chair of the Board from 1994 until 1997.

He served as executive director of Oxfam Canada between 1997 and 1998. He also served as co-chair of the Conference of Ontario Boards and Agencies (COBA 2000).

Mr. Puta-Chekwe is a Solicitor of the Supreme Court (England and Wales), and an Advocate of the High Court for Zambia.

VICE CHAIRS

David Braund

David Braund is a graduate of the University of Western Ontario (Bachelor of Arts, 1971 and Bachelor of Laws, 1974). After his call to the bar in 1976, he practised law for five years in London, Ontario. During that time he also served as chair of the London Committee of Adjustments which decided cases under the Planning Act. In 1981, he was appointed as a commissioner of the Residential Tenancy Commission, and later as appeal commissioner. From 1986 to 1998, Mr. Braund was the rent registrar for Ontario under the Rent Review and Rent Control Programs. He is a member of the executive of the Couchiching Institute of Public Affairs, and also co-chair of the Rules of Practice Committee of the Society of Ontario Adjudicators and Regulators.

Gilles Guénette

Gilles Guénette graduated from the University of Ottawa, Faculty of Law where he later lectured in civil procedure. He worked as a general practitioner for more than 30 years and also acted as ad hoc hearing counsel for the RCMP Public Complaints Commission. Mr. Guénette has recently practised as an arbitrator and mediator, and lectured in alternative dispute resolution at the Law Society of Upper Canada Bar Admission Course. Mr. Guénette was, until his appointment to the Tribunal, a member of the Advisory Committee of the Neighbourhood Coalition for Conflict Resolution, and the vice chair of Ottawa-Carleton Housing Authority. He is a former president of L'Association des juristes d'expression française de l'Ontario.

Connie Holmes

Connie Holmes has a long history with the Ministry of the Attorney General. She has served as registrar of the Divisional Court, Southwest Region; hearings officer for Small Claims Court pre-trials; registrar for Landlord and Tenant Hearings, and counter services manager in London; court services manager in Stratford and Goderich; assistant to the regional senior judge for the Southwest Region, and special advisor to the assistant deputy attorney general. Ms. Holmes has been active in community service organizations such as Mission Services in London and the Brain Tumour Foundation of Canada (Gus Macher Tournament). She is a founding member of Teen Girls' Home, and sits on the Advisory Committee of Collections for the London Historical Museums.

Mary Lee

Before coming to the Tribunal, Mary Lee served for three years as registrar and chief administration officer of the Criminal Injuries Compensation Board leading the Board through a complete reorganization of its administrative processes. Prior to that, Ms. Lee was extensively involved in training and staff development with the Ontario Provincial Police for over eight years. She also served in the Premier's Office, Correspondence Unit. Ms. Lee is an active member of the Society of Ontario Adjudicators and Regulators Training and Education Committee.

Beverly Moore

Beverly Moore graduated from Sir Wilfred Laurier University with a Bachelor of Arts degree. She later graduated from the law clerk program at Fanshawe College. Ms. Moore spent 12 years working in community legal clinics. Before coming to the Tribunal, Ms. Moore served as a vice chair with the Social Assistance Review Board.

ADJUDICATORS

Shehnaz Alidina *(Part-Time Member)*

Shehnaz Alidina has a Master's degree in Health Administration from the University of Ottawa and a Fellowship in Health Administration from the Juan de Fuca Hospitals in British Columbia. She has held a series of roles in health planning and administration in Ontario, Alberta and British Columbia, including five years as executive director of the Nipissing-Timiskaming District Health Council in Ontario. She now works as a private health consultant and has undertaken health reform projects in France, Kenya, Croatia and Tajikistan. She has published in health journals and has received a number of awards for academic excellence and community service.

Chris Braney

Chris Braney has extensive experience in both the business community and in public service. Over the years, he has served as the vice president of the Centennial Community and Recreation Association, and director of the Variety Club Telethon. He is currently the president of West Hill Community Services, a volunteer board that caters to the needs of underprivileged members of the community. In 1994, he was elected to the Scarborough Board of Education, where he served as both a trustee and the vice chairman of the board overseeing an annual budget of $525 million. As vice chairman, Chris chaired many hearings dealing with students who had broken the rules associated with the Scarborough Board of Education's zero tolerance to weapons and violence policy. Chris has also been the owner and operator of a successful health and safety products company, where he specialized in marketing and communications. Before joining the Tribunal, Chris was the director of marketing for a Toronto based aerospace company.

Jim Brown

Jim Brown graduated from Ryerson Polytechnical Institute in business administration in 1965. He then graduated with a Bachelor of Arts degree from York University in 1968. That same year, he graduated from the Certified General Accountant program. In 1971 he graduated from the Master of Business Administration program at York University. In 1971 he also graduated as a registered industrial accountant. Mr. Brown spent many years at the Toronto Telegram and was one of the founders of the Toronto Sun. Mr. Brown operated his own manufacturing company for 25 years before entering public service. He has lectured at Ryerson, Seneca College and the University of Toronto. He is also a former member of the Ontario Legislature.

Stanley Chapman *(Part-Time Member)*

Stanley Chapman was educated in Scotland and has experience with municipal and provincial governments in a number of capacities. Prior to joining the Ontario Rental Housing Tribunal, Mr. Chapman served for seven years as an adjudicator with the Worker's Compensation Appeals Tribunal.

Andreas von Cramon

Andreas von Cramon is a graduate of Osgoode Hall Law School. He practised law in Brockville, after his call to the Law Society of Upper Canada in 1991, until his appointment to the Ontario Rental Housing Tribunal. He is a past member of the Ontario Consent and Capacity Board.

Janet Davies

Janet Davies has been working in the field of rent regulation since 1976 and has held a number of challenging positions as decision maker under both the Residential Rent Regulation Act and the Rent Control Act. Ms. Davies received the Commemorative Medal for the 125th anniversary of the confederation of Canada, given for outstanding and significant contributions to the community. In addition, she has completed several courses relating to the residential rental environment, including courses in real estate, property management and alternative dispute resolution.

Lola Fabowalé

Ms. Lola Fabowalé graduated from Trent University in 1988 with a Bachelor's degree in administrative and policy studies. She also completed a Master's degree in management studies at Carleton University in 1991. Until her appointment to the Tribunal, Ms. Fabowalé coordinated the development of the policy and advocacy functions at Oxfam Canada. She joined Oxfam Canada as programme development officer in 1995 and gradually accepted wider organizational responsibilities. Other organizations she had worked for include: the Public Interest Advocacy Centre as research director, Ekos Research Consulting Associates as a research analyst, and the International Development Research Centre as a professional research assistant. Her Master's thesis, "An Empirical Analysis of Credit Terms to Female Entrepreneurs", was commissioned as a research project by the Canadian Federation of Independent Business in 1989. Her involvement in community development work featured a two-year term as treasurer on the Volunteer Board of Immigrant and Visible Minority Women Against Abuse (IVMWAA).

Nancy Fahlgren

Nancy Fahlgren comes to the Tribunal with over 10 years experience in administering rental housing legislation. Professional highlights include: serving as acting chief rent officer under Rent Control Programs, adjudicating issues governed by the previous housing legislations, and mediating landlord and tenant rental matters. Ms. Fahlgren studied science and languages at Nipissing University and the University of Toronto.

Steven J. Faughnan

Steven J. Faughnan received a Bachelor of Commerce degree from Concordia University and is a graduate of the National Law Program of McGill University, where he received degrees in both civil (BCL) and common law (LLB). After his call to the bar of Ontario, Mr. Faughnan practised civil litigation, represented clients at mediations and before administrative tribunals and appeared in civil and commercial cases at Ontario courts of all levels. In 1998, he was appointed to the Ontario Rental Housing Tribunal and adjudicates hearings in English and French.

Richard A. Feldman

Richard Feldman holds Bachelor of Arts, Bachelor of Laws and Bachelor of Education degrees. He is the recipient of many academic honours, including the Arnold Balins Award from the University of Toronto. He received this award for his high academic standing, his demonstrated concern for others, his perseverance, and for his leadership qualities. As a lawyer, he has acted on behalf of landlords and tenants in residential and commercial tenancy disputes and rent review applications. He has experience in administrative law, civil litigation and residential real estate transactions.

Charles Gascoyne

Mr. Gascoyne graduated from the University of Windsor with a Bachelor of Arts degree in 1983 and a Bachelor of Laws degree in 1986. Mr. Gascoyne is a member of the board of directors of the Essex Law Association and a number of other local community groups.

John Goodchild

Mr. Goodchild graduated from Queen's University in 1977 with a Bachelor of Laws degree and was called to the Ontario bar in 1979. He was engaged in private practice in both Ottawa and Kingston until 1993, then employed by the Information and Privacy Commissioner of Ontario from 1993 to 1996. He was also engaged in private practice in the United States for two years and employed by the Information Commissioner of Canada before his appointment to the Ontario Rental Housing Tribunal.

Murray Wm. Graham

Murray Wm. Graham graduated from York University in 1970 with a Bachelor of Arts degree and from Osgoode Hall Law School in 1973 with a Bachelor of Laws degree. After his call to the Bar in 1975, he practised law in the City of Toronto until 1989. From 1990 to 1998, Mr. Graham was a legal and administrative consultant to corporations in the transportation, waste management and environmental research and development industries.

Patricia Greenside

Patricia Greenside graduated from the University of Western Ontario with a Bachelor of Arts degree. She came to the housing field after working briefly with the Ministry of Education and Ministry of Training, Colleges and Universities. Ms. Greenside was hired by the Ministry of Housing and assumed the position of rent review administrator. For the last 10 years, Ms. Greenside has been adjudicating rent related issues under various legislation in both a part time and full time capacity.

David J. Gregory

David Gregory graduated from the University of Toronto where he received a Bachelor of Arts and Sciences degree in 1969 and a Bachelor of Laws degree in 1972. Mr. Gregory carried on a general law practice from 1974 until his appointment as a member of the Ontario Rental Housing Tribunal in 1998. Mr. Gregory has served as a deputy judge of the Small Claims Court, has actively volunteered his time on his community's Committee of Adjustment, Regional Chamber of Commerce and Economic Development Board, and is a past president of his local law association.

Shawn Hayman

Ms. Hayman attended Fanshawe College, specializing in accounting principles and other business disciplines. She worked for 10 years in the financial sector before joining the Ministry of Housing in 1987. Ms. Hayman has spent the last 11 years involved in all aspects of the delivery of Rent Review Programs as an appeal analyst, financial consultant and board member with the Rent Review Hearings Board. Most recently, she served as a rent officer with Rent Control Programs.

Knox Henry *(Part-Time Member)*

Knox Henry was appointed as a part-time member to the Pesticides Appeal Board in 1975, which was merged with the Environmental Appeal Board in 1978. He was a part-time member until 1991 when he became full-time vice chair of the Environmental Appeal Board. Mr. Henry is one of Canada's leading horticulturalists. He has been a guest lecturer on propagation, management and environmental issues at various universities and colleges. Mr. Henry was cross-appointed as deputy mining and lands commissioner for the period 1995 to 1997 and cross-appointed as a member of the Ontario Rental Housing Tribunal in 1999.

David Horrox

Mr. Horrox graduated from York University with an Honours Bachelor of Arts degree and from the University of Toronto with a Master's degree in public administration. David Horrox served as an administrator in several departments in the federal government, including the Unemployment Insurance Commission, Canada Employment & Immigration Commission, Labour Canada, and Human Resources Development Canada. He was also a professor in the School of Business at Centennial College, and a four-term trustee and chairman of the Scarborough Board of Education. He is certified as an arbitrator by the Arbitration and Mediation Institute of Ontario Inc.

Richard Ittleman

Richard Ittleman has been a member of the Ontario Rental Housing Tribunal since its inception in 1998, and has been an active participant on various Tribunal committees. He holds an Honours Bachelor of Arts degree in history from York University and a Bachelor of Laws degree from the University of Windsor. Mr. Ittleman has been involved for several years in community volunteer work, where he has undertaken a number of fundraising and other projects. He currently sits on the managing council of a major community organization.

Linda Joss

Linda Joss began her career in the pioneer days of child care work, graduating from Thistletown Hospital in 1961. Mrs. Joss spent 10 years in the child care field, supervising programmes for emotionally disturbed children, and working for the Children's Aid Society. After this she joined Metro Toronto's Community Service Department as a manager of hostels. During her twenty five years with Community Services, Mrs. Joss managed and developed programs in Metro's four major hostels, including the opening of two new large facilities. During this time, Mrs. Joss was a long term member and chair of the Centennial College Social Service Worker Advisory Board and an Advisory Board member participating in the creation of a new management course for social service staff at George Brown College. Mrs. Joss' experience in emergency housing has provided her with an extensive knowledge of housing issues and the impact of evictions.

Braham T. Kapal

Braham Kapal's educational background includes an Honours Bachelor of Commerce and Bachelor of Laws degrees from Delhi University, and a Master's of Commerce from Meerut University. He received his CGA accounting designation in Canada in 1984. Mr. Kapal has 15 years experience in financial management in the private sector. Since 1983, Mr. Kapal has been involved in the management of adjudication, mediation and public information services in field offices of Rent Review Programs.

Laurie Koch

Laurie Koch received her Bachelor of Arts degree in history and literature from the University of Massachusetts at Amherst and has completed numerous paralegal courses in both the United States and Ontario. Ms. Koch achieved a Certificate in Alternative Dispute Resolution in 1996 from Seneca College. Her professional experience includes paralegal work in both the public and private sectors. Ms. Koch was most recently a rent officer and mediator with the Ministry of Municipal Affairs and Housing where she adjudicated rent control applications and provided dispute resolution services to the landlord and tenant community as a member of the ministry's pilot project mediation team.

Stephan M. Kozak

Stephan Kozak received his Bachelor of Arts degree in political science and sociology from the University of Toronto. Mr. Kozak has since served as a rent review administrator, rent officer and mediator with the Ministry of Municipal Affairs and Housing. In 1996, he received a Reach for Excellence Award from the ministry for his involvement in a landlord and tenant mediation pilot project.

Romuald Kwolek *(Part-Time Member)*

Romuald Kwolek graduated in 1981 from the University of Western Ontario with a Bachelor of Laws degree. He has practised law in the city of Sault Ste. Marie since 1983. He has carried on a general practice with Orazietti & Kwolek since 1989, specializing in criminal and family law. Romuald Kwolek is currently a deputy judge of the Small Claims Court, and continues to be actively involved in community volunteer work.

Edward Lee *(Part-Time Member)*

Edward Lee graduated from McGill University where he received his Bachelor of Science degree, as well as degrees in both civil (BCL) and common law (LLB), and has practised law in both Quebec and Ontario. He has also previously adjudicated with the Adjudication Directorate of Canada Immigration.

Sonia Light

Sonia Light graduated with distinction from McGill University in 1980 where she received her Bachelor of Arts degree in geography (urban systems). She graduated from Osgoode Hall Law School in 1983 and was called to the Ontario Bar in 1985. In 1986 and 1987 she was a solicitor in the City Solicitor's office for the City of Hamilton. In 1988 she acted as legal counsel to the then Ministry of Housing's Buildings Branch. From 1989 to 1998 she was employed by the former City of North York and the new City of Toronto as a solicitor.

Paul Lummiss

Paul Lummiss studied structural engineering at Lakehead University and graduated as a certified engineering technologist. He has in-depth experience of heavy, commercial and residential construction. Mr. Lummiss is a former member of local government and is a member of the Society of Ontario Adjudicators and Regulators.

Ian MacInnis

Ian MacInnis graduated with a Bachelor of Arts degree from the University of Waterloo. He has served with the Manitoba Police Commission, the Alberta Correctional Service, the Ontario Board of Parole, and as a councillor and deputy mayor for the City of Kingston. Prior to joining the Tribunal, Mr. MacInnis was in private practice as a court agent, representing clients in Small Claims Court and out-of-court settlements. He has also been active on several community boards and committees, including the City Revenue Committee, Kingston Access Bus, Kingston Planning and Development Committee, Community Economic Advisory Committee, and the Rwandan Orphans' Relief Fundraising Committee.

Donald MacVicar

Donald MacVicar graduated from Acadia University in Wolfville, Nova Scotia with a Bachelor of Business Administration degree. He continued his education at Dalhousie University in Halifax, Nova Scotia, where he obtained his Bachelor of Laws and Master of Business Administration degrees. He was called to the bar in Nova Scotia and Ontario. From 1988 to 1998, Mr. MacVicar was in private practice in the Toronto area. Since June of 1998, he has been a full-time member of the Tribunal, in Toronto.

J. Steven McCutcheon

Steve McCutcheon graduated from Queen's University in 1979 with a Bachelor of Arts degree, and the University of Windsor in 1985 with a Bachelor of Laws degree. He was called to the bar of Ontario in 1987. He has practised law with Gardiner, Roberts in Toronto and later with smaller firms in Milton, Ontario. In between, he operated his own business importing parts for British sports cars and also found time to serve with the Peel Regional Police for a short period of time.

Tom McDermott

Mr. McDermott received his Honours Bachelor of Arts degree in economics from York University. Tom McDermott has been adjudicating and resolving landlord and tenant disputes for over 10 years. He is a member of the Society of Ontario Adjudicators and Regulators. Mr. McDermott participated in a pilot project to mediate disputes at Landlord and Tenant Court, after completing training in alternative dispute resolution.

Donna McGavin

Donna McGavin was a member of the Rent Review Hearings Board from 1987 until 1994. She became a vice chair of the Social Assistance Review Board in 1995 and remained at SARB until 1998. In June 1999, Ms. McGavin was appointed as a member of the Ontario Rental Housing Tribunal.

Brian L. Rodenhurst

Brian Rodenhurst graduated from the University of Guelph with an Honours Bachelor of Arts degree and from the University of Windsor with a Bachelor of Laws. He was in private law practice for 20 years. Mr. Rodenhurst is the former mayor of the Town of Ingersoll, and chair of Ingersoll Police Services. He is a former member of the County Council, County of Oxford, and vice chair of administration and finance.

Jeffrey Rogers

Jeffrey Rogers graduated with a Bachelor of Arts degree in English from the University of Toronto and with a Bachelor of Laws from the University of Windsor. After his call to the bar he entered practice as a sole practitioner and practised extensively in the areas of civil litigation and real estate. In 1992, Mr. Rogers was appointed a deputy judge of the Toronto Small Claims Court and continued to adjudicate on all matters within the jurisdiction of that court until his appointment to the Tribunal.

Nancy Savage

Nancy Savage attended the University of Western Ontario Law School, obtaining a Bachelor of Laws degree in 1975. She has experience in private practice and in the representation of a child protection agency as in-house counsel.

Sherry Ruth Senis

Sherry Senis has 12 years experience managing all aspects of a diversified business portfolio. As a former owner/broker of a real estate firm, she managed human resources, liability management, company structuring and business planning. As well as receiving her certificates in business administration, mortgage financing, property law and appraisal, she obtained her designation as a market value appraiser (MVA) in 1995. Recently, as a municipal councillor, Ms. Senis served as chair and/or member of several committees; director of the Social Development Council; vice chair of the Pickering Hydro Liaison Committee; and member of the Personnel and Performance Appraisal Committee, to name a few. Since the Tribunal's inception, Ms. Senis has been appointed team lead for the adjudicators dealing with operational review recommendations, and is a member of the Performance Management Committee and the Caseload Order Group Committee.

Catherine Skinner

Catherine Skinner is a graduate of the University of Toronto, Faculty of Law and the University of Winnipeg, where she received a Bachelor of Arts Honours degree in French and classics. She is a member of the Law Society of British Columbia and the Law Society of Upper Canada. Prior to joining the Ontario Rental Housing Tribunal, she was legal counsel to the Ontario Assessment Review Board.

Cynthia Lynn Summers

Cynthia Summers is a graduate of McMaster University in 1988 with a Bachelor of Arts degree in Political Science, and in 1995 she received her Master's in Social Welfare Policy. Cynthia has extensive experience in the social service field and in working with a diverse clientele. She has worked with social assistance recipients, and mentally and physically challenged children and adults. Her experience includes representing the Ministry of Community and Social Services as a case presenting officer before the Social Assistance Review Board. Most recently, she was a professor in the School of Community Services at Sheridan College.

Julius Suraski *(Part-Time Member)*

Julius Suraski is a practicing insurance broker with an extensive background in accounting, claims management and dispute resolution. Mr. Suraski is a graduate of the University of Toronto (Bachelor of Commerce degree in 1972), the Canadian Institute of Chartered Accountants in 1974, and York University in 1998, holding a Certificate in Dispute Resolution. He is a member of the Arbitration and Mediation Institute of Ontario. Mr. Suraski is a co-founder of the Collision Industry Standards Council of Ontario and an industry spokesperson, promoting consumer protection through the implementation of safe repair standards and ethical business practices. He has published several works including *Audit Programs for Colleges and Universities* (1984) and *The Decline of the Auto Repair Industry in Ontario* (1997). He is a frequent contributor to various insurance trade publications. Mr. Suraski is committed to community service and has contributed in excess of 4,000 hours of volunteer service at the Baycrest Centre for Geriatric Care in Toronto.

David G. Timms

David Timms graduated from the University of Western Ontario in 1980 with a Bachelor of Arts degree, from the University of Windsor in 1983 with a Bachelor of Laws degree, and from Osgoode Hall Law School in 2000 with a Master's of Law degree. He has practised law in the areas of civil litigation and dispute resolution since his call to the bar in 1985. Mr. Timms is a member of the Canadian Bar Association, the Arbitration and Mediation Institute of Ontario, the Society of Ontario Adjudicators and Regulators and the Association of Trial Lawyers of America.

Diane L. Tinker

Diane L. Tinker is a graduate of McMaster University with a Bachelor of Arts degree and Queen's University at Kingston with a Bachelor of Laws degree. After her call to the bar in 1981, she was in private practice for two years and then became in-house counsel for 14 years. Ms. Tinker has been a deputy judge in Small Claims Court in both Kitchener and Cambridge for the past six years.

David Wright

David Wright is a graduate of Carleton University in Ottawa with a Bachelor of Arts degree in which he received first class honours in public administration. For the first 10 years of his career, Mr. Wright was a public housing property manager. For the next 11 years, he worked in various provincial rent regulation programs until his appointment to the Tribunal in June 1998. Mr. Wright is an active volunteer in his community, in such activities as coaching, Gloucester Public Library Board (chair), various school councils, and with the Kiwanis Club of Rideau (past member).

Karol Wronecki

Karol Wronecki's educational background includes an LL.M, a doctorate in law and public administration from the University of Wroclaw (Poland) and an M.A. in public administration from Queen's University. Until 1988 he taught constitutional law and government at several universities in Europe and Canada. Between 1983 and 1988, he adjudicated rent control applications as an Order-in-Council member of the Residential Tenancy Commission. Most recently, he managed field offices administering the previous rent review/rent control legislation.

1999 - 2000

LE RAPPORT ANNUEL

1999 - 2000

Ontario

TRIBUNAL DU LOGEMENT DE L'ONTARIO

Ministry of
Municipal Affairs
and Housing

Office of the Minister

777 Bay Street
Toronto ON M5G 2E5
Tel: (416) 585-7000
www.mah.gov.on.ca

Ministère des
Affaires municipales
et du Logement

Bureau du ministre

777 rue Bay
Toronto ON M5G 2E5
Tél: (416) 585-7000
www.mah.gov.on.ca

L'honorable Hilary M. Weston
Lieutenante-gouverneure
Province de l'Ontario

Votre Honneur,

Pour votre information et celle de l'Assemblée législative, j'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel du Tribunal du logement de l'Ontario pour l'exercice 1999-2000.

Recevez, Votre Honneur, l'assurance de ma très haute considération.

Le ministre des Affaires municipales et du Logement,

Chris Hodgson

Ontario Rental Housing Tribunal

Office of the Chair

777 Bay Street, 12th Floor
Toronto ON M5G 2E5
Telephone: (416) 585-7295
Facsimile: (416) 585-6363

Tribunal du logement de l'Ontario

Bureau du Président

777 rue Bay, 12e étage
Toronto ON M5G 2E5
Téléphone: (416) 585-7295
Télécopieur: (416) 585-6363

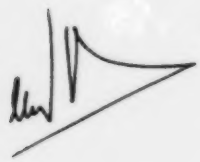
L'honorable Chris Hodgson
Ministre des Affaires municipales et du Logement

Monsieur le ministre,

J'ai l'honneur de vous soumettre, pour approbation par l'Assemblée législative, le rapport annuel du Tribunal du logement de l'Ontario pour l'exercice 1999-2000.

Veuillez agréer, Monsieur le ministre, l'expression de mes respectueux sentiments.

Le président du Tribunal,



Chisanga Puta-Chekwe

Ontario Rental Housing Tribunal

Office of the Chair

777 Bay Street, 12th Floor
Toronto ON M5G 2E5
Telephone: (416) 585-7295
Facsimile: (416) 585-6363

Tribunal du logement de l'Ontario

Bureau du Président

777 rue Bay, 12e étage
Toronto ON M5G 2E5
Téléphone: (416) 585-7295
Télécopieur: (416) 585-6363

Message du président

Le document que voici est le second rapport annuel du Tribunal du Logement de l'Ontario. Nous avons décidé d'aligner la publication de nos rapports annuels sur l'exercice du gouvernement. En conséquence, le présent rapport porte sur la période du 1er avril 1999 au 31 mars 2000.

Notre deuxième année a été des plus productives. En 1999, nous avions demandé au cabinet de conseil KPMG de procéder à un examen de nos activités. Les résultats de cet examen nous ont été communiqués cette année, et je suis ravi de pouvoir dire qu'ils sont dans l'ensemble très positifs. Le cabinet nous a fait des recommandations quant aux aspects de nos services que nous pourrions améliorer et nous avons passé une bonne partie de l'exercice écoulé à suivre ces recommandations. À cette fin, nous avions mis sur pied plusieurs groupes de travail qui se sont penchés sur le rapport de KPMG, afin de nous aider à tirer le meilleur parti possible des améliorations opérationnelles qui y sont recommandées et dont la mise en œuvre s'avère plus ou moins aisée.

L'une des tâches les plus ardues à laquelle nous nous sommes attelés suite à l'examen de nos activités a été le remaniement de nos services de médiation. Le cabinet de conseil nous avait recommandé de concentrer nos efforts sur la possibilité de régler les requêtes les plus complexes, en particulier les plus contestées, avant la tenue d'une audience. Nous savons d'expérience que ce ne sera pas là une mince affaire. Nos clientes et clients ne sont pas toujours enclins à tenter une médiation avant le jour même de l'audience, ce qui n'aide guère à multiplier la médiation volontaire (par opposition à la médiation obligatoire).

Nos efforts en matière d'adoption de pratiques exemplaires ont, eux, été couronnés de succès. Nous avons constitué deux comités chargés de cerner nos meilleures pratiques dans nos 20 bureaux, l'un en ce qui concerne nos services administratifs, et l'autre nos services d'arbitrage. Nous avons beaucoup appris quant à la manière d'accroître notre efficacité, et grâce à la mise en commun d'idées et de stratégies, nous avons réussi à rationaliser certaines de nos activités.

Nous avons également commencé à améliorer notre centre d'appels, tant sur le plan technique que sur le plan de la qualité des réponses fournies à notre clientèle. Le cabinet de conseil nous avait signalé que nous manquions des appels, parce que nous n'avions pas suffisamment de personnes prêtes à répondre durant nos heures de pointe. Nous avons donc changé les heures de travail de nos représentantes et représentants du service à la clientèle. Nous avons aussi décidé de nous procurer du matériel plus moderne qui devrait nous permettre de répondre plus rapidement à un plus grand nombre d'appels.

Nous avons par ailleurs enrichi le contenu de notre site web, sur lequel nous enregistrons actuellement 25 000 visites par année.

Au cours de l'exercice écoulé, nous avons redoublé d'efforts afin de mieux servir notre clientèle et la population de l'Ontario en général. Le Tribunal reste fidèle à son engagement d'apporter des services de la plus haute qualité à toutes les personnes qui se tournent vers lui. Nous nous réjouissons du fait que l'examen du cabinet de conseil KPMG ait mené à la conclusion que notre clientèle est satisfaite de nos services. Ceci étant dit, nous restons ouverts aux suggestions, observations, reproches ou félicitations. Que personne n'hésite à nous en faire part.

Le président du Tribunal du logement de l'Ontario,

Chisanga Puta-Chekwe

LA *LOI SUR LA PROTECTION DES LOCATAIRES*

La *Loi sur la protection des locataires*, connue couramment sous l'acronyme LPL, a été promulguée le 17 juin 1998.

La LPL regroupe six lois qui régissaient anciennement la relation entre locateurs et locataires, plus le Code du bâtiment de l'Ontario et la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Le résultat est un ensemble exhaustif qui établit un équilibre entre les droits des locataires et des locateurs.

Voici les quatre principaux objectifs de la LPL :

- → simplifier la relation entre locateurs et locataires;
- → établir un équilibre entre les besoins des locateurs et des locataires;
- → créer un processus efficace en vue de régler rapidement les litiges;
- → mettre en place un processus présentant un bon rapport coût-efficacité.

En vertu de la loi précédente, les litiges entre locateurs et locataires étaient réglés devant les tribunaux de la province. Se démarquer du formalisme de l'appareil judiciaire, des coûts élevés des procès et des longs délais requis pour résoudre certains différends posait autant de défis intéressants au Tribunal du logement de l'Ontario.

De plus, l'ancienne loi prévoyait un système distinct, basé sur les programmes de contrôle des loyers, qui surveillait le règlement relatif aux augmentations de loyer et fournissait des ressources d'information aux locataires et locateurs.

Le besoin de fournir un service à guichet unique aux locataires et locateurs était évident. Résultat : la *Loi sur la protection des locataires* regroupe les deux systèmes et crée le Tribunal du logement de l'Ontario, un tribunal juridictionnel indépendant.

LE RÔLE DU TRIBUNAL DU LOGEMENT DE L'ONTARIO

Le rôle du Tribunal est de :

- → résoudre les litiges entre locataires et locateurs par le recours à la médiation ou à l'arbitrage;
- → réglementer les augmentations de loyer des logements locatifs;
- → renseigner les locateurs et locataires sur leurs droits et leurs obligations.

Le Tribunal, qui s'occupe exclusivement de questions touchant la location résidentielle, offre des moyens plus rapides et plus efficaces que les systèmes antérieurs de régler les différends qui opposent les locateurs et les locataires.

L'arbitrage

Le Tribunal a été conçu dans le but de régler les conflits entre locateurs et les locataires dans une atmosphère moins formaliste que par le passé. Dans le cadre du processus d'arbitrage :

- → les audiences se déroulent dans des édifices publics autres que des salles d'audience;
- → les locataires peuvent choisir de se représenter eux-mêmes et peuvent consulter un représentant de l'aide juridique sur place;
- → l'approche plus conciliante de la médiation est encouragée avant le début de l'audience ou durant l'audience, si l'arbitre estime que l'affaire s'y prête.

Les arbitres du Tribunal sont des professionnels hautement qualifiés qui possèdent à la fois l'expérience et les connaissances pour trancher de façon rapide et équitable les différends qui leur sont soumis. Les arbitres sont nommés au Tribunal à l'issue d'un processus d'entrevues rigoureux mettant les postulantes et postulants en concurrence.

Les arbitres se réunissent régulièrement tous les trois mois pour discuter de leur travail. Bon nombre d'entre eux siègent à divers comités et groupes de travail, chargés

d'examiner par exemple les règles et lignes directrices du Tribunal ou la présentation des ordonnances, ou encore de recueillir des points de vue sur des sujets divers. La plupart de ces réunions officielles des arbitres comportent par ailleurs un élément de formation sur la tenue des audiences, les principes d'impartialité et de droit naturel, les éventuelles modifications apportées à la *Loi sur la protection des locataires* ou à d'autres lois, telles que la *Loi sur l'exercice des compétences légales*.

La médiation

Conformément à ce que prévoit sa loi constitutive, le Tribunal offre des services de médiation qui lui permettent souvent de mieux cerner les points en litige entre les parties, voire d'en régler certains, de sorte à accélérer le déroulement des audiences. Les règlements obtenus par voie de médiation sont d'application plus souple que les ordonnances du Tribunal. Cette différence amène souvent les parties à s'entendre sur une solution à leurs problèmes. Les médiatrices et médiateurs utilisent leur connaissance intime de la réglementation des loyers et leurs habiletés de négociation pour aider les locateurs et les locataires à régler les points soulevés dans leurs requêtes avant une audience.

La médiation permet de régler de façon définitive quelque 20 pour 100 des requêtes présentées au Tribunal. Le nombre de requêtes à l'égard desquelles la médiation a permis de régler une partie des points en litige est plus difficile à établir. Bien que ces requêtes nécessitent une audience malgré la médiation, l'audience est plus rapide, vu qu'elle porte sur un nombre réduit de points en litige. Dorénavant, le Tribunal cherche à concentrer ses efforts de médiation sur les requêtes les plus complexes. Ses efforts ont déjà porté fruit en ce qui a trait à la médiation de requêtes portant sur des augmentations de loyer au-delà du taux légal, épargnant ainsi aux parties concernées de longues audiences tout en les aidant à trouver une solution dans des délais raisonnables.

L'emplacement des bureaux

Le Tribunal du logement de l'Ontario a huit bureaux régionaux et douze bureaux du service à la clientèle dans la province. La plupart des audiences du Tribunal se déroulent dans

celui de ses bureaux régionaux dont l'emplacement convient le mieux aux locateurs et locataires concernés.

Les emplacements des bureaux régionaux sont les suivants :

- → London,
- → Hamilton,
- → Mississauga
- → Toronto sud (centre-ville),
- → Toronto nord (North York),
- → Toronto est (Scarborough),
- → Ottawa,
- → Sudbury.

Les bureaux du service à la clientèle sont les bureaux où les locateurs et locataires peuvent déposer leurs requêtes et poser des questions à des représentantes ou représentants du service à la clientèle. Les audiences peuvent avoir lieu dans ces bureaux, selon la préférence des locateurs et des locataires.

Les emplacements des bureaux du service à la clientèle sont les suivants :

- → Windsor
- → Thunder Bay
- → Kingston
- → Timmins
- → Durham/Whitby
- → Owen Sound
- → Etobicoke
- → North Bay
- → St. Catharines
- → Peterborough
- → Barrie
- → Kitchener

Le Tribunal a par ailleurs mis sur pied 31 centres annexes aux quatre coins de la province où les locateurs et locataires peuvent déposer leurs requêtes et obtenir des renseignements sur le Tribunal. Au total, le Tribunal dispose d'un réseau de bureaux qui couvre essentiellement le chef-lieu de chaque comté de la province.

Le centre d'appels

Le Tribunal a établi un centre d'appels pour répondre aux demandes de renseignements des clients. On peut le joindre par un numéro sans frais (1 888 332-3234) en service 24 heures par jour, sept jours par semaine. Une représentante ou un représentant du service à la clientèle prend les appels durant les heures normales de bureau. Un système automatisé permet d'obtenir à toute heure des réponses aux questions les plus courantes. Durant l'exercice écoulé, le Tribunal a répondu à quelque 870 000 appels téléphoniques. En-dehors des heures de bureau et en fin de semaine, un numéro gratuit est aussi disponible pour envoyer par télécopieur des documents urgents et commander les brochures d'information que le Tribunal publie. Toutes ces brochures sont disponibles en anglais et en français, et celles qui portent sur les questions les plus importantes sont également publiées en sept autres langues : portugais, italien, chinois, punjabi, polonais, tamil et espagnol.

Le Tribunal possède son propre site web (orht.gov.on.ca), par l'intermédiaire duquel il a reçu durant l'exercice écoulé 25 000 messages auxquels il a répondu. Toutes les formules du Tribunal sont disponibles sur l'Internet, de même qu'auprès des bureaux régionaux et des bureaux du service à la clientèle.

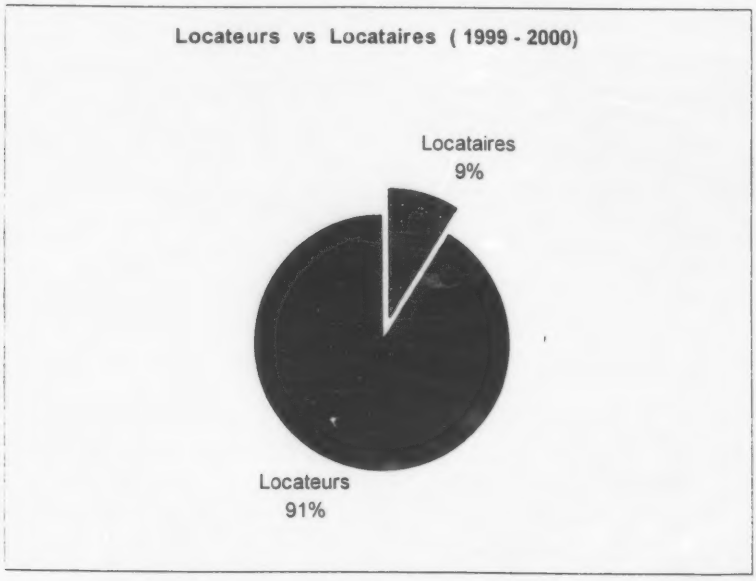
Enfin, le Tribunal a prévu de moderniser son système téléphonique en 2001, afin d'améliorer ses services à la clientèle. Le nouveau système permettra à ses représentantes et représentants du service à la clientèle de prendre un plus grand nombre d'appels et à un plus grand nombre de clientes et de clients d'entrer en communication avec le Tribunal sur sa ligne d'appels sans frais.

LES STATISTIQUES DE L'EXERCICE 1999-2000

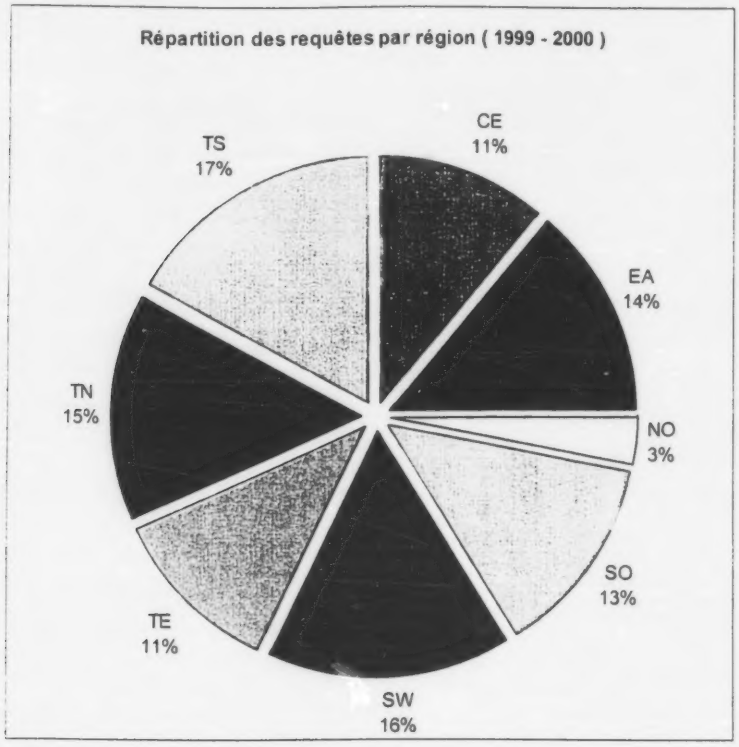
Les requêtes en général

La seconde année d'activités du Tribunal a encore une fois été productive. Au cours de l'exercice précédent, le Tribunal avait reçu 59 894 requêtes. En 1999-2000, le Tribunal a reçu 70 181 requêtes et en a réglées 70 862. Environ 5 000 requêtes étaient en effet restées en suspens à la fin de son premier exercice, à quoi s'ajoutent les fréquentes requêtes renouvelées.

Les requêtes reçues en 1999-2000 se répartissaient comme suit :



La répartition régionale des requêtes était la suivante :



*(**CE** renvoie à la région du Centre, **EA** à la région de l'Est, **NO** à la région du Nord, **SO** à la région du Sud et **SW** à la région du Sud-Ouest; **TE** renvoie à Toronto est, **TN** à Toronto nord et **TS** à Toronto sud.)*

Les requêtes en éviction ont représenté de loin la majorité des requêtes déposées depuis la réforme du système de réglementation des loyers en Ontario en 1976, un phénomène que l'on a continué d'observer en 1999 et 2000. Parmi l'ensemble de requêtes reçues par le Tribunal, 72,63 pour 100 portaient sur la résiliation d'une location en raison d'un arriéré de loyer. Ce chiffre est en baisse par rapport à l'exercice précédent, où il se situait à

76 pour 100. Les requêtes de locataires relatives aux remises de loyers, aux réductions de loyers et aux violations des droits des locataires représentaient 7,05 pour 100 des requêtes déposées durant l'exercice écoulé. Ce chiffre est supérieur aux 5,8 pour 100 de l'exercice précédent.

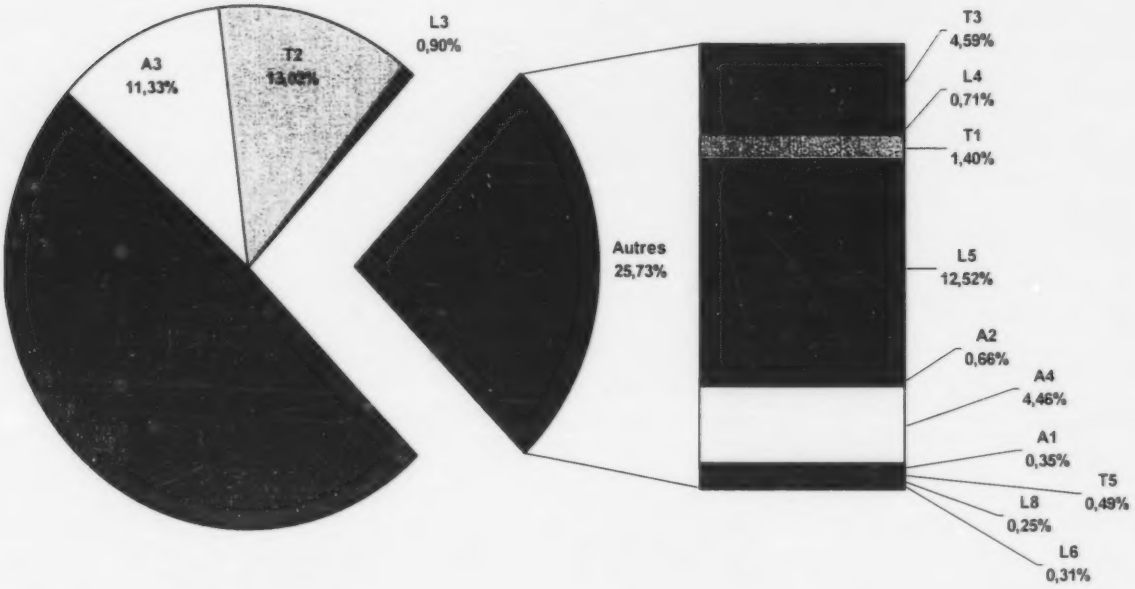
Les requêtes relatives aux augmentations supérieures au taux légal

Une moyenne de 251 requêtes relatives à des augmentations supérieures à celles qui sont prévues par les lignes directrices étaient reçues chaque année en vertu de la *Loi sur le contrôle des loyers*. Au cours de la première année d'activités du Tribunal, 887 requêtes portant sur des augmentations supérieures à la ligne directrice en vigueur avaient été déposées. Bien que ce chiffre soit retombé à 388 en 1999-2000, ces requêtes, associées à celles portant sur des hausses ou des réductions d'impôt, accaparent indûment le personnel du Tribunal et ses arbitres. Un examen attentif a en effet révélé que ces requêtes, qui ne représentent que 1 pour 100 de la charge de travail du Tribunal, occupent 16 pour 100 de son temps.

Les membres de la direction et les arbitres du Tribunal cherchent à remédier à cette situation, de sorte à accélérer également la résolution des questions soulevées ces requêtes. Ils en feront l'une de leurs priorités au cours du prochain exercice.

Les deux graphiques ci-après illustrent la répartition de la charge de travail du Tribunal par type de requête et de règlement (ordonnances par défaut ou audiences).

Répartition du temps consacré aux audiences par type de requête (exercice 1999-2000)



Volume de travail du Tribunal du logement de l'Ontario pour l'exercice 1999-2000

Types de requêtes		Nombre	Ordonnances par défaut	Audiences
L1	Résiliation pour non-paiement de loyer	47 121	29 903	14 398
L2	Résiliation et éviction	6 347	1 488	3 557
A3	Requêtes conjointes	3 209	638	2 028
T2	Droits des locataires	2 627	0	1 748
L3	Résiliation sur préavis du locataire	1 461	1 302	364
T3	Réduction de loyer	1 258	0	821
L4	Résiliation faute d'un règlement	1 016	941	287
T1	Remise de loyer	601	47	375
L5	Augmentation au-delà du taux légal	399	0	420
A2	Sous-location ou cession de bail	354	91	176
A4	Modification de la réduction de loyer	215	0	299
A1	Application ou non de la loi	87	0	47
T5	Avis de résiliation donné de mauvaise foi	85	0	66
L8	Changement de serrures par le locataire	71	0	33
L6	Révision d'un ordre d'exécution de travaux	26	0	21
		64 877	**34 410**	**24 640**

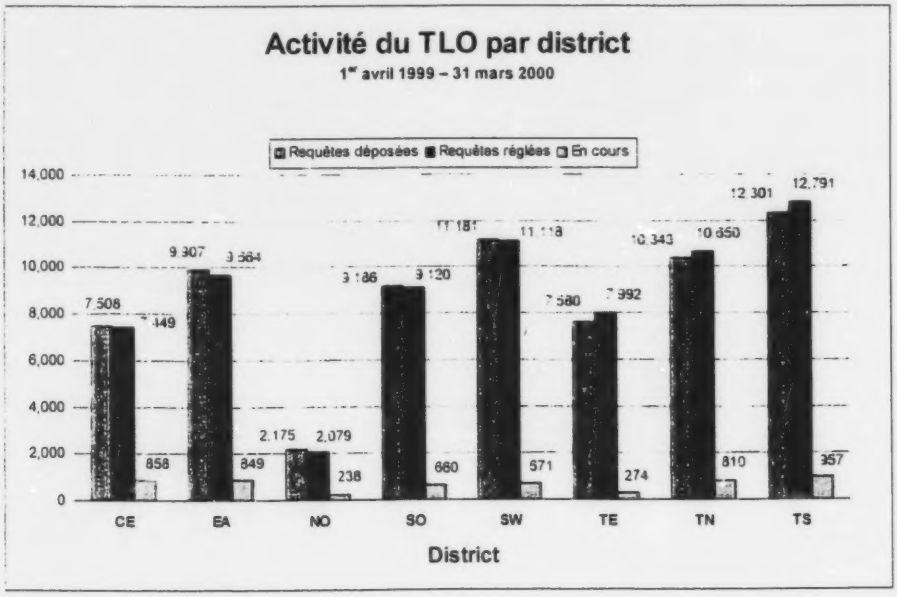
Les requêtes pour harcèlement

Les locataires qui estiment que leur locateur les harcèle et qui souhaitent obtenir réparation peuvent déposer une requête au Tribunal sans encourir de frais. Le Tribunal a reçu 2 641 requêtes relatives à des cas de harcèlement au cours de l'exercice écoulé, en hausse par rapport aux 1 789 requêtes similaires qui lui avaient été présentées durant sa première année d'activités. Sur les requêtes pour harcèlement qu'il a reçues, 452 demeuraient en suspens à la fin de l'exercice.

LA RÉSOLUTION DES REQUÊTES

Le Tribunal est généralement en mesure de résoudre rapidement les questions soulevées par les requêtes qui lui sont présentées. Jusqu'ici, la résolution des requêtes se faisait en moyenne en un mois. Durant l'exercice écoulé, le Tribunal a réussi à faire mieux encore. Il a porté son attention en priorité sur les requêtes non contestées, afin d'émettre des ordonnances par défaut le plus rapidement possible. D'après les statistiques, le Tribunal est ainsi parvenu à émettre ses ordonnances par défaut un jour ou deux après la date-limite de contestation. De plus, il a réussi à émettre la plupart de ses autres ordonnances dans les 21 jours qui ont suivi le dépôt d'une requête, et même les ordonnances les plus complexes ont été délivrées en l'espace de 23 à 25 jours.

Le graphique ci-dessous illustre bien que le nombre de requêtes reçues et réglées est demeuré constant durant l'exercice.



*(**CE** renvoie à la région du Centre, **EA** à la région de l'Est, **NO** à la région du Nord, **SO** à la région du Sud et **SW** à la région du Sud-Ouest; **TE** renvoie à Toronto est, **TN** à Toronto nord et **TS** à Toronto sud.)*

RÉSUMÉS DES ORDONNANCES

Les arbitres du Tribunal du logement de l'Ontario sont chargés d'entendre diverses requêtes déposées tant par des locateurs que par des locataires. Ces requêtes portent sur des questions telles que les augmentations de loyer supérieures au taux légal, les évictions et les ordonnances de paiement de loyer.

Les pages ci-après résument quelques ordonnances typiques rendues par le Tribunal durant l'exercice 1999-2000.

Requête de locataire **TST-01247** **Article 34**

La locataire a demandé par requête au Tribunal de rendre une ordonnance déterminant que les locateurs ont manqué à leurs obligations en matière d'entretien. Le 30 juin 1999 le réfrigérateur de la locataire tomba en panne. Le 5 juillet, un réparateur s'est rendu dans les locaux loués et a déterminé que le réfrigérateur était irréparable. Un nouveau réfrigérateur a été installé dans le logement de la locataire le 8 juillet.

Dans son analyse, le Membre a d'abord étudié la question de négligence. Il a conclu qu'il n'y avait pas négligence de la part des locateurs, car la défaillance du réfrigérateur n'était pas un événement « prévisible ».

Le membre a également examiné si la locataire avait droit à une indemnité pour les sept jours durant lesquels elle avait été privée de réfrigérateur. Selon le membre, l'article 24 de la *Loi* n'oblige pas que les réparations soient effectuées immédiatement pour qu'un locateur évite les responsabilités, il oblige toutefois qu'elles soient effectuées le plus tôt possible. Bien que les locateurs n'aient pas répondu immédiatement à la situation présentée par la locataire, ils ont tout de même répondu dans un délai raisonnable, vu que la défaillance s'est produite la veille d'un jour férié.

Dans l'ordonnance rendue, le membre a conclu que les locateurs n'avaient pas manqué à leurs obligations en matière d'entretien. La requête a été rejetée.

Les locataires ont demandé par requête au Tribunal de rendre une ordonnance déterminant si les locateurs avaient émis un avis de résiliation de mauvaise foi. Les locateurs ont remis aux locataires un avis de résiliation pour la simple raison qu'ils voulaient reprendre possession des locaux pour des besoins personnels. Après avoir quitté les lieux, les locataires ont découvert que les locateurs n'avaient jamais emménagé dans le logement locatif. Ces derniers avaient plutôt loué le logement à un autre locataire.

Lors de la contestation de la requête des locataires, les locateurs ont témoigné qu'au moment où l'avis de résiliation avait été donné, ils avaient bel et bien eu l'intention d'emménager dans le logement locatif, mais qu'un changement radical survenu dans leur situation personnelle était venu chambarder leurs plans. Le locateur a témoigné que, peu après que les locataires aient déménagé, sa femme avait subi une grave crise cérébrale et qu'il avait été diagnostiqué qu'elle souffrait d'un cancer. En raison du traitement médical que cette dernière devait suivre, les locateurs ont décidé de ne pas emménager dans le logement locatif.

Le membre a conclu que la preuve présentée par le locateur était crédible et exposée avec sincérité. Il était évident, d'après l'apparence de la femme du locateur lors de l'audience, que cette dernière était très malade. Bien que les locateurs n'aient pas emménagé dans le logement locatif, ce fait ne suffisait pas pour conclure que l'avis avait été donné de mauvaise foi. Les circonstances changent d'un moment à l'autre, et dans ce cas particulier, la vie des locateurs a rapidement et radicalement changé. Il a été conclu que l'avis de résiliation avait été donné de bonne foi. La requête a été rejetée.

Le locateur a déposé une demande de résiliation du bail de location pour actes compromettant la sécurité des autres locataires et paiement de loyer continuellement en retard.

Selon les faits, un incendie s'était déclaré au sixième étage de l'immeuble d'habitation. Après l'incident, les avertisseurs d'incendie s'étant avérés défectueux, le service des pompiers a ordonné au locateur de les réparer. Le locateur a affiché des avis dans les parties communes informant les locataires que les avertisseurs de chaque logement locatif allaient faire l'objet d'une inspection.

La locataire a refusé l'accès des lieux au locateur pour l'inspection prévue en raison du fait que ce dernier ne lui avait pas donné un avis écrit de vingt-quatre heures conformément à l'article 21 de la *Loi sur la protection des locataires*. Le locateur a fait valoir qu'un avis n'était pas requis, étant donné qu'il s'agissait d'une situation d'urgence. En refusant l'accès, la locataire compromettait la sécurité des autres locataires.

Dans son ordonnance, le membre a indiqué que, d'après son interprétation de l'article 20 de la *Loi,* un locateur peut accéder à un logement locatif sans préavis pour les urgences qui nécessitent une intervention immédiate et dans le cas où il est impossible de donner au locataire un avis écrit. Le membre a conclu qu'il ne s'agissait pas ici d'une situation d'urgence, vu que le locateur avait affiché les avis trois jours avant la date où il s'était proposé d'accéder au logement. Il a été conclu que la locataire faisait respecter ses droits en vertu de la *Loi*.

Quant à l'allégation selon laquelle la locataire paie continuellement ses loyers en retard, le locateur a indiqué que la locataire avait payé en retard quatre mois de suite. La locataire s'est défendue en expliquant qu'elle était nouvelle dans la province et que la banque retenait ses chèques avant de débloquer les fonds. Le membre a estimé que le fait d'avoir des retards de paiement durant quatre mois était insuffisant pour justifier la résiliation du bail pour retard chronique de paiement de loyer. L'explication fournie par la locataire était raisonnable et il était trop tôt pour conclure que cette habitude perdurerait.

Le membre a conclu que le locateur n'avait pas su justifier la résiliation du bail et a rejeté la requête.

Requête de locateur **EAL-08823** **Paragraphe 86(1)**

Le locateur a demandé par requête au Tribunal de rendre une ordonnance exigeant le paiement des arriérés de loyer résultant du refus de la part de la locataire de verser le montant spécifié dans un avis d'augmentation de loyer.

La locataire occupe le logement locatif depuis 1988. Le loyer était de 673 $ au début de la location. En janvier 1999, le nouveau locateur a remis à la locataire un avis d'augmentation de loyer qui faisait passer ce montant à 830 $, soit une hausse de 157 $. L'avis indiquait que malgré l'augmentation supérieure au taux légal, le loyer restait inférieur au loyer maximum. La locataire a témoigné qu'elle a appelé le locateur aussitôt qu'elle avait reçu l'avis et que ce dernier lui avait dit de n'en pas tenir compte. Par la suite, le locateur a envoyé à la locataire un autre avis pour l'informer qu'un escompte de 55 $ par mois lui serait accordé si elle lui remettait douze chèques postdatés et un dépôt au titre du loyer du dernier mois.

Dans l'ordonnance, le membre a indiqué que, même si le paragraphe 121(2) de la *Loi* permet des remises de loyer, une telle remise ne peut dépendre d'une chose qui est interdite par la *Loi sur la protection des locataires*. Les remises accordées à la condition d'obtenir douze chèques postdatés et un dépôt de loyer après le début de la location sont en contradiction flagrante avec l'esprit de la *Loi*. Le non-octroi d'une telle remise serait en fait une pénalité pour avoir négligé de faire une chose interdite par la *Loi*. Par conséquent, le loyer supérieur au loyer réduit a été considéré comme une pénalité, interdite par l'alinéa 140(1)a) de la *Loi*, et donc non percevable. La demande de paiement des arriérés a été rejetée.

Le locateur a déposé une demande de résiliation du bail parce que la locataire ou un autre occupant entravait considérablement la jouissance normale des locaux ou portait atteinte au droit légitime du locateur ou d'un autre occupant.

La locataire résidait avec ses quatre enfants dans un petit ensemble d'habitations en rangée. Le locateur et deux autres locataires ont témoigné que les problèmes et les dérangements n'avaient pas cessé depuis que la locataire en cause avait emménagé dans les locaux. Les enfants de la locataire se battaient tout le temps, faisaient des dégâts dans le logement, endommageaient les biens d'autrui et généralement dérangeaient les autres locataires et leur manquaient de respect. À plusieurs reprises, on avait vu les enfants se frapper et s'infliger des lésions corporelles. Le comportement insupportable des enfants semblait attribuable à un manque de supervision.

En réponse aux allégations, la locataire a fait valoir que sa fille aînée de 12 ans était gardienne d'enfants autorisée et, par conséquent, capable de superviser ses frères et soeurs. Elle a ajouté qu'elle était prête à payer pour les dommages causés par ses enfants, soulignant toutefois que les actes de ses enfants n'avaient rien de criminel.

Le membre a conclu que la preuve du locateur était suffisante. Mis bout à bout, les actes des enfants de la locataire dépassaient largement ce que le locateur et les autres locataires étaient censés endurer avant qu'un recours en éviction ne leur soit accordé. Le membre a ajouté que les conduites donnant lieu à une résiliation à cause d'une entrave considérable à la jouissance normale des locaux ne devaient pas nécessairement être criminelles.

Le membre a conclu que les enfants étaient des occupants au sens du paragraphe 64(1). Le 27 août, une ordonnance a été émise, laquelle résiliait le bail de location, avec toutefois une date d'éviction reportée au 30 septembre 1999.

Le locateur a demandé par requête au Tribunal de rendre une ordonnance pour résilier le bail de location parce que la locataire n'a pas rempli les conditions spécifiées dans l'ordonnance du Tribunal TNL-07430-SA. Une ordonnance ex parte avait été émise pour la résiliation du bail et le paiement des arriérés de loyer. La locataire a présenté une requête pour annuler l'ordonnance ex parte, ce qui a donné lieu à la tenue d'une audience.

L'ordonnance TNL-07430-SA, qui résultait de la requête du locateur demandant la résiliation du bail de location en raison d'un retard chronique de paiement, mettait la locataire en demeure de payer le loyer pour la période s'étendant de septembre 1999 à février 2000, le premier jour de chaque mois. Le locateur a témoigné que la locataire avait effectué des paiements le 3 septembre, le 4 octobre et le 10 novembre en violation de l'ordonnance.

Dans la contestation de la requête du locateur, la locataire a fait valoir qu'elle avait acheté des mandats le 1er septembre et le 1er octobre et les avait insérés dans la boîte aux lettres du locateur le jour même. Quant au loyer de novembre, la locataire a témoigné qu'elle dépendait de l'aide sociale et que le chèque qu'elle devait recevoir à la fin d'octobre était arrivé en retard. La locataire avait laissé à l'intention du locateur deux messages téléphoniques expliquant sa situation. Elle soutient avoir acheté un mandat le 4 novembre et l'avoir inséré dans la boîte aux lettres du locateur le jour même.

Dans le cadre du règlement de la demande, le membre a examiné le paragraphe 77(3) de la *Loi* qui oblige le locateur à présenter sa demande dans un délai de trente jours suivant le prétendu manquement de la part de la locataire. Même si la locataire avait manqué de respecter les échéances de septembre et d'octobre, le membre ne pouvait considérer ces manquements comme étant des transgressions, car ils se situent en dehors du délai de trente jours.

Le membre a accepté que la locataire a effectué les paiements aux dates déclarées. Même si les dispositions de l'ordonnance TNL-07430-SA n'étaient pas à prendre à la légère, le fait de ne pas avoir payé le loyer de novembre le premier jour du mois constitue

une violation mineure pour laquelle la locataire avait une explication raisonnable. Le membre a exercé le pouvoir discrétionnaire que lui confère l'article 84 pour refuser l'éviction. Le Tribunal a émis une ordonnance annulant l'ordonnance ex parte et rejetant la demande du locateur, sans ordonner de dépens.

Requête de locataire **SOT-00450** **Article 142**

Les locataires ont demandé par requête au Tribunal de rendre une ordonnance réduisant le loyer exigé pour interruption d'un service ou de l'utilisation des installations. Les locataires ont déclaré que le locateur leur avait demandé, en septembre 1998, de délaisser leur place de stationnement dans le garage de leur immeuble en échange d'une place à l'extérieur, afin qu'il puisse effectuer des travaux de restauration dans le garage. En mai 1999, les locataires ont découvert que les travaux de restauration avaient été effectués et que leurs places de stationnement avaient été attribuées à d'autres personnes.

Pour contester la demande des locataires, le locateur a témoigné que la restauration du garage était un gros projet qu'il effectuait en plusieurs étapes. À mesure que les travaux avançaient, les places disponibles étaient d'abord attribuées aux personnes âgées et aux personnes handicapées ou enceintes. Le locateur a également témoigné qu'il avait fourni aux locataires déplacés du garage des places de stationnement à l'extérieur. Il a fait également valoir que les frais applicables au stationnement externe étaient identiques à ceux du garage.

Dans la présente requête, il s'agissait de déterminer si le locateur avait interrompu le service de stationnement souterrain et si l'interruption était temporaire et d'une durée raisonnable. Aux fins de la requête, le membre a estimé que le « service » fourni aux locataires était l'utilisation d'une place de stationnement et que le garage correspondait aux « installations ». Le membre a conclu qu'étant donné que le locateur ayant fourni aux locataires une autre place de stationnement sans frais supplémentaires, le service (l'utilisation d'une place de stationnement) n'avait pas été interrompu.

Le membre a conclu également qu'étant donné que les locataires étaient privés de l'utilisation du garage, le locateur avait interrompu l'utilisation des installations. Vu que le

garage serait à terme réouvert à tous, le membre a estimé que l'interruption était temporaire. Étant donné que le locateur avait pris soin de fournir aux locataires une autre place de stationnement et qu'il n'y avait aucune preuve de retards excessifs dans les travaux effectués dans le garage, le membre a conclu que la durée de l'interruption était raisonnable.

Le Tribunal a émis une ordonnance rejetant la requête sans adjuger de dépens.

Requête de locataire **TET-00764** **Article 144**

Les locataires ont déposé une requête pour déterminer si la locatrice avait perçu ou conservé des sommes en contravention de la *Loi*. Les locataires prétendaient avoir droit à un remboursement partiel de leur loyer de septembre et au remboursement du dépôt qu'ils avaient versé au titre du loyer du dernier mois.

Le 4 septembre 1999, les locataires avaient donné un avis à la locatrice à l'effet qu'ils quitteraient leur logement locatif le 11 septembre. Or, le 17 septembre, sans le consentement des locataires, la locatrice a permis à un employé de son conjoint d'emménager dans l'appartement sans payer de loyer. Les locataires avaient payé le loyer du mois de septembre et la locatrice a retenu le dépôt versé au titre du loyer du dernier mois.

Dans l'ordonnance, le membre a fait valoir, selon ses mots, que l'échange fondamental dans le rapport entre locateur et locataire est la réception du loyer par le locateur et le droit d'occupation du locataire. La locatrice, en permettant à l'employé d'occuper le logement tout en tentant de rendre les locataires responsables du loyer, donnait quelque chose qu'elle n'était pas en droit de donner. Le fait qu'il s'agissait d'une occupation accordée à titre gratuit indique clairement que le but de la locatrice n'était pas d'essayer de réduire une perte de loyer.

Le membre a conclu que la locatrice ne pouvait pas retenir le dépôt et qu'elle devait rembourser le loyer à compter du 18 septembre. Le Tribunal a émis une ordonnance mettant la locatrice en demeure de payer aux locataires la somme de 1 099,29 $ plus

45 $ de frais de dossier. Si la locatrice faisait défaut de payer aux locataires le montant intégral au plus tard à la date spécifiée, des intérêts seraient calculés sur le solde impayé.

Requête de locateur **EAL-11931** **Article 138**

Le locateur a demandé par requête au Tribunal de rendre une ordonnance d'augmenter le loyer exigé des locataires d'un taux supérieur au taux légal, dans un complexe d'habitation comprenant 66 logements. Le locateur a basé sa requête sur 19 articles de dépense en capital.

Dans l'étude de la requête, le membre a rejeté les coûts réclamés pour un dispositif de contrôle intérieur/extérieur rattaché aux thermocouples du système de chauffage, car, selon lui, ces coûts relèvent des réparations courantes. Le membre a également rejeté les coûts réclamés pour la réparation des toits, car il estime que ces coûts relèvent de l'entretien courant des toits. Les 18 articles de dépense restants tombent dans la définition d'une dépense en capital. Chacune de ces dépenses a été effectuée dans le délai approprié et aucune d'entre elles n'a été jugée déraisonnable. Les coûts réclamés ayant été documentés par le locateur, le membre les a autorisés tels que présentés.

Le membre a estimé que les observations des locataires quant à la qualité des travaux effectués et aux travaux restant à effectuer n'étaient pas pertinentes aux choses que le locateur demandait de déterminer dans sa requête.

Le locateur a demandé que les montants alloués pour chaque article soient répartis de façon égale entre tous les logements, bien que tous les logements n'aient pas directement fait l'objet de travaux. Le locateur a fait valoir qu'étant donné qu'il avait l'intention de poursuivre les réparations nécessaires logement par logement, il convenait de répartir les coûts de façon égale entre les logements. Le membre a convenu qu'une répartition égale de l'augmentation du loyer justifiée entre tous les logements locatifs était la l'approche la plus juste et la plus équitable.

Dans l'ordonnance, le membre a conclu que le locateur avait su justifier une augmentation de loyer au-delà du taux légal atteignant 9,7 pour 100. Il a autorisé le locateur à augmenter les loyers exigés d'un taux de 4 pour 100 supérieur au taux légal pour la période s'étendant du 1er mai 2000 au 30 avril 2001, d'un taux de 4 pour 100 supérieur au taux légal également pour la période du 1er mai 2001 au 20 avril 2002 et enfin d'un taux de 1,7 pour 100 supérieur au taux légal pour la période du 1er mai 2002 au 30 avril 2003.

Requête de locateur - CEL-09834-RV - Loi sur l'exercice des compétences légales

Les locateurs ont demandé par requête au Tribunal de rendre une ordonnance de résilier le bail de location parce que le locataire n'a pas payé le loyer. L'ordonnance initiale avait rejeté la requête des locateurs en se fondant sur certains motifs selon lesquels l'avis de résiliation signifié au locataire n'était pas conforme à la *Loi*. Selon l'ordonnance initiale, les locateurs ont déclaré que l'avis avait été signifié le 13 décembre avec une date de résiliation fixée douze jours plus tard.

Les locateurs ont demandé la révision de l'ordonnance, ce qui a donné lieu à la tenue d'une audience. La demande de révision comportait un affidavit déposé par la personne qui avait signifié l'avis initial. Ce dernier a déclaré que les locateurs l'avaient autorisé à modifier la date de résiliation spécifiée dans l'avis avant de remettre cette pièce au locataire. Les locateurs ont expliqué qu'ils ne pouvaient pas fournir une copie de l'avis de résiliation modifié lors de l'audience initiale parce qu'ils n'en avaient pas reçu une copie et qu'ils n'avaient eu connaissance de la modification qu'après l'audience initiale.

Le membre chargé de la révision a conclu qu'il y avait suffisamment de raisons expliquant pourquoi le nouvel élément de preuve n'avait pas été soumis lors de l'audience initiale. La demande de révision a été accordée. Selon le membre, le locataire avait des arriérés pour la période allant du 1er décembre 1999 au 29 février 2000. Le Tribunal a émis une ordonnance de résiliation du bail de location à compter du 23 février 2000. Les locataires ont été mis en demeure de payer aux locateurs la somme de 1 227,77 $ pour les arriérés, plus une indemnité journalière de 26,30 $.

NOTES BIOGRAPHIQUES
PRÉSIDENT

Chisanga Puta-Chekwe

Chisanga Puta-Chekwe a étudié à la Sir William Borlase School, à Marlow, dans le Buckinghamshire (Angleterre), avant de suivre des études de droit à l'Université de Birmingham. Boursier de la fondation Rhodes, il a obtenu un diplôme d'études supérieures en droit de l'Université de Londres et des diplômes d'études supérieurs en philosophie, politique et économie de l'Université Oxford.

M. Puta-Chekwe a été associé du cabinet Lloyd Jones et Collins, en Zambie, de 1980 à 1986. Il a porté en justice un certain nombre d'affaires liées au respect des droits de la personne et certaines sont devenues des arrêts de principe.

De 1986 à 1989, il a exercé les fonctions de vice-président de la Meridien International Bank, à Londres. Ensuite, il est devenu expert-conseil en développement international et a travaillé surtout pour l'Agence canadienne de développement international, à Ottawa, de 1989 à 1994.

En 1994, il a assumé les fonctions d'agent d'arbitrage et d'agent de soutien-observateur pour les Nations Unies lors des élections en Afrique du Sud. Il a fait partie, en 1996, des scrutateurs chargés de surveiller les élections en Bosnie-Herzégovine.

Il a travaillé pendant six ans pour la Commission d'indemnisation des victimes d'actes criminels de l'Ontario, d'abord à titre de membre à temps partiel (de 1991 à 1994), puis à titre de président de la Commission, de 1994 à 1997.

Ensuite, il a exercé les fonctions de directeur général d'Oxfam Canada de 1997 à 1998. Il a également coprésidé la Conference of Ontario Boards and Agencies (COBA 2000).

M. Puta-Chekwe est procureur de la Cour suprême (Angleterre et Pays de Galles) et avocat de la Haute Cour de Zambie.

VICE-PRÉSIDENTS ET VICE-PRÉSIDENTES

David Braund

David Braund est diplômé de l'Université Western Ontario (B.A. 1971 et LL.B. 1974). Inscrit au barreau en 1976, il a exercé le droit pendant cinq ans à London, en Ontario. Parallèlement, il a présidé le comité de dérogation de London, chargé de trancher les demandes de dérogation présentées aux termes de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. En 1981, il a été nommé commissaire à la Commission de location résidentielle, avant d'y assumer les fonctions de commissaire aux appels. Depuis 1986, M. Braund est le registraire des loyers de l'Ontario aux termes des programmes de réglementation et de contrôle des loyers. Il est membre du comité de direction du Couchiching Institute of Public Affairs et coprésident du comité des règles de pratique de la Société ontarienne des arbitres et des régisseurs.

Gilles Guénette

Gilles Guénette est diplômé de la faculté de droit de l'Université d'Ottawa, où il a par la suite donné un cours sur les règles de procédure civile. Il a exercé le droit pendant plus d'une trentaine d'années et servi comme avocat d'audience spécial à la Commission des plaintes du public contre la GRC. Récemment, M. Guénette a travaillé comme arbitre et médiateur et il a donné un cours sur le règlement extrajudiciaire des différends dans le cadre du cours de préparation au Barreau du Haut-Canada. Avant sa nomination au Tribunal du logement de l'Ontario, M. Guénette était membre du conseil consultatif d'une coalition d'Ottawa-Carleton s'occupant de règlement de différends au niveau des quartiers (Neighbourhood Coalition for Conflict Resolution) et vice-président de la commission locale de logement d'Ottawa-Carleton. Il est ancien président de l'Association des juristes d'expression française de l'Ontario.

Connie Holmes

Connie Holmes a une longue carrière au sein du ministère du Procureur général. Au fil des années, elle a été tour à tour greffière à la Cour divisionnaire (région du Sud-Ouest), agente d'audience lors des conférences préparatoires aux procès à la Cour des petites créances, greffière des audiences relatives à des affaires de location immobilière, chef des services au comptoir à London, chef des services aux tribunaux à Stratford et Goderich, adjointe du juge principal régional de la région du Sud-Ouest et enfin conseillère spéciale du sous-procureur général adjoint. M^me^ Holmes a été membre active de divers organismes de service communautaire, parmi lesquels Mission Services (London), membre fondatrice de Teen Girls' Home, membre de la Brain Tumour Foundation of Canada (Gus Macher Tournament) et enfin membre du conseil consultatif des collections des musées historiques de London.

Mary Lee

Mary Lee a comme expérience professionnelle la plus récente d'avoir été registraire et directrice générale de l'administration à la Commission d'indemnisation des victimes d'actes criminels pendant trois années, durant lesquelles elle a mené à bien une réforme en profondeur des procédures administratives de la Commission. Auparavant, M^me^ Lee a exercé pendant huit ans des fonctions de premier plan dans la formation et le perfectionnement du personnel de la Police provinciale de l'Ontario. Elle a également travaillé à l'Unité de la correspondance du premier ministre. M^me^ Lee est membre active du comité d'éducation et de formation de la Société ontarienne des arbitres et des régisseurs.

Beverly Moore

Beverly Moore, bachelière ès arts de l'Université Sir Wilfrid Laurier, a suivi une formation de technicienne juridique au collège Fanshawe. M^me^ Moore a travaillé douze ans dans différentes cliniques juridiques communautaires. Dernièrement, elle était vice-présidente de la Commission de révision de l'aide sociale.

ARBITRES

Shehnaz Alidina (membre à temps partiel)

Shehnaz Alidina a obtenu une maîtrise en administration de la santé de l'Université d'Ottawa et une bourse d'études en administration de la santé de Juan de Fuca Hospitals en Colombie-Britannique. Elle a exercé plusieurs fonctions en aménagement et en administration des services de santé en Ontario, en Alberta et en Colombie-Britannique, notamment à titre de directrice générale du Conseil régional de santé de Nipissing-Timiskaming, en Ontario, poste qu'elle a occupé pendant cinq ans. Elle oeuvre actuellement dans le secteur privé à titre de consultante en administration de la santé et elle a entrepris des projets de réforme des services de santé en France, au Kenya, en Croatie et au Tajikistan. Elle a publié des articles dans les journaux professionnels du domaine de la santé et a reçu de nombreux prix pour l'excellence de ses travaux universitaires et pour les services rendus à la collectivité.

Chris Braney

Chris Braney possède une expérience considérable tant dans le monde des affaires que dans la fonction publique. Au cours des ans, il a été vice-président de la Centennial Community and Recreation Association et administrateur du téléthon du Variety Club. À l'heure actuelle, il est président de West Hill Community Services, un conseil de bénévoles qui cherche à répondre aux besoins des personnes défavorisées. En 1994, il a été élu conseiller scolaire du Conseil de l'éducation de Scarborough et nommé vice-président du Conseil, avec pour mandat de gérer un budget annuel de 525 millions de dollars. En sa qualité de vice-président, M. Braney a présidé de nombreuses audiences relatives à des élèves qui avaient enfreint la règle de tolérance zéro découlant de la politique du Conseil en matière d'armes et de violence en milieu scolaire. Il a été propriétaire-exploitant d'une entreprise prospère de produits de santé et de sécurité, où il s'est spécialisé dans les domaines du marketing et des communications. Avant de faire partie du Tribunal, M. Braney exerçait les fonctions de directeur du marketing d'une entreprise aérospatiale dont le siège social se trouve à Toronto.

Jim Brown

Jim Brown a obtenu un diplôme en administration des affaires de l'Institut polytechnique Ryerson en 1965. Il a ensuite obtenu un B.A. de l'Université York en 1968. La même année, il terminait avec succès le programme de formation des comptables généraux licenciés (CGA). En 1971, il a obtenu une maîtrise en administration de l'Université York. En 1971, il a aussi été agréé à titre de comptable industriel.

M. Brown a travaillé de nombreuses années au Toronto Telegram et est l'un des fondateurs du Toronto Sun. M. Brown a dirigé sa propre entreprise manufacturière pendant 25 ans avant de se joindre à la fonction publique. Il a donné des cours à Ryerson, au collège Seneca et à l'Université de Toronto. Il a aussi siégé à l'Assemblée législative de l'Ontario.

Stanley Chapman (membre à temps partiel)

Stanley Chapman, qui a fait ses études en Écosse, a occupé plusieurs postes dans différentes administrations municipales et provinciales. Avant sa nomination au Tribunal du logement de l'Ontario, M. Chapman a siégé pendant sept ans comme arbitre au Tribunal d'appel des accidents du travail.

Andreas von Cramon

Andreas von Cramon est diplômé de l'Osgoode Hall Law School. Entre son inscription au Barreau du Haut-Canada en 1991 et sa nomination au Tribunal du logement de l'Ontario, M. von Cramon a exercé le droit à Brockville. Il a déjà été membre de la Commission du consentement et de la capacité de l'Ontario.

Janet Davies

Janet Davies travaille dans le domaine de la réglementation des loyers depuis 1976 et a exercé différentes fonctions lui conférant d'importants pouvoirs de décision, aussi bien en vertu de la *Loi sur la réglementation des loyers d'habitation* que de la *Loi sur le contrôle des loyers*. M^me^ Davies s'est vu attribuer la Médaille commémorative du 125^e^ anniversaire de la Confédération du Canada en reconnaissance de sa remarquable contribution à la société. En outre, M^me^ Davies a suivi plusieurs cours sur la location immobilière, notamment sur l'immobilier, la gestion immobilière et le règlement extrajudiciaire des différends.

Lola Fabowalé

M^me^ Lola Fabowalé a obtenu un baccalauréat en études de l'administration et des politiques de l'Université Trent, en 1988. Elle possède également une maîtrise en gestion de l'Université Carleton, obtenue en 1991. Jusqu'à sa nomination au Tribunal, M^me^ Fabowalé était responsable de la coordination de l'élaboration des politiques et des activités de défense des droits à Oxfam Canada. Elle est entrée à Oxfam Canada en 1995 comme agente d'élaboration de programmes, et elle a graduellement assumé des responsabilités de plus en plus importantes. Elle a également travaillé pour d'autres organismes, tels que le Centre pour la défense de l'intérêt public (directrice de la recherche), Les Associés de recherche Ekos inc. (analyste de la recherche) et le Centre de recherche pour le développement international (adjointe à la recherche professionnelle). Sa thèse de maîtrise, intitulée *Analyse empirique des conditions de crédit appliquées aux femmes entrepreneurs*, était un projet de recherche commandé par la Fédération canadienne de l'entreprise indépendante, en 1989. Dans le cadre de ses activités de développement communautaire, elle a servi pendant deux ans comme trésorière du conseil d'administration de Immigrant and Visible Minority Women Against Violence (IVMWAV).

Nancy Fahlgren

Nancy Fahlgren apporte au Tribunal du logement de l'Ontario plus de dix ans d'expérience dans l'administration des lois régissant la location immobilière. Sa carrière l'a amenée à assumer les rôles d'agente principale de révision des loyers dans le cadre de la *Loi sur le contrôle des loyers*, d'arbitre chargé de trancher les différends relevant de lois antérieures en matière de location immobilière et enfin de médiatrice dans des différends entre locateurs et locataires. M^me^ Fahlgren a fait des études spécialisées en sciences et en langues à l'Université de Nipissing et l'Université de Toronto.

Steven J. Faughnan

Steven Faughnan est titulaire d'un baccalauréat en sciences commerciales de l'Université Concordia. Il est aussi bachelier en droit civil et en *common law* de l'Université McGill. Inscrit au Barreau du Haut-Canada, M. Faughnan a exercé le droit dans le domaine du contentieux des affaires civiles et a assuré la représentation de ses clients lors de médiations et devant des tribunaux administratifs, en plus d'avoir plaidé devant les tribunaux en Ontario à tous les niveaux. En 1998, il a été nommé au Tribunal du logement de l'Ontario, où il entend des causes en français et en anglais.

Richard A. Feldman

Richard Feldman, titulaire d'un baccalauréat ès arts, d'un baccalauréat en droit et d'un baccalauréat en éducation, s'est vu conférer de nombreux honneurs durant ses études, notamment le prix Arnold Balins de l'Université de Toronto, qui lui a été remis en raison de son niveau scolaire, de son souci d'autrui, de sa persévérance et de ses qualités de chef. À titre d'avocat, il a représenté des propriétaires et des locataires ayant des différends portant sur des contrats de location commerciale et résidentielle, de même que des demandes de révision des loyers. M. Feldman possède une solide expérience dans les domaine du droit administratif, du contentieux des affaires civiles et des transactions immobilières résidentielles.

Charles Gascoyne

Charles Gascoyne a fait ses études à l'Université de Windsor (B.A. 1983 et LL.B. 1986). M. Gascoyne fait partie de plusieurs groupes communautaires et siège entre autres au conseil d'administration de l'association des avocates et avocats du comté d'Essex.

John Goodchild

M. Goodchild a obtenu un LL.B. de l'Université Queen's en 1977 et a été admis au Barreau du Haut-Canada en 1979. Il a travaillé dans le secteur privé à Ottawa et à Kingston jusqu'en 1993, pour ensuite se joindre à l'équipe du commissaire à l'information et à la protection de la vie privée/Ontario, de 1993 à 1996. Il a également exercé le droit à titre privé pendant deux ans aux États-Unis et travaillé pour le Commissaire à l'accès à l'information du Canada, avant d'être nommé au Tribunal du logement de l'Ontario.

Murray Wm. Graham

Murray Wm. Graham est diplômé de l'Université York (B.A. 1970) et de l'Osgoode Hall Law School (LL.B. 1973). Inscrit au barreau en 1975, il a exercé le droit à Toronto jusqu'en 1989. De 1990 à 1998, M. Graham travaillait comme expert-conseil en droit et en administration pour différentes entreprises spécialisées dans le transport, la gestion des déchets, de même que la recherche et le développement dans le secteur de l'environnement.

Patricia Greenside

Patricia Greenside a obtenu son baccalauréat ès arts de l'Université Western Ontario. Elle a commencé à oeuvrer dans le domaine du logement après avoir travaillé quelque temps au ministère de l'Éducation et au ministère de la Formation et des Collèges et Universités. M^{me} Greenside a été engagée par le ministère du Logement au poste d'administratrice de la révision des loyers. Au cours des dix dernières années, M^{me} Greenside a exercé, à temps plein et à temps partiel, les fonctions d'arbitre en matière de location sous l'autorité des diverses lois.

David J. Gregory

David Gregory est diplômé de l'Université de Toronto (B.A. Sc. 1969 et LL.B. 1972). M. Gregory a exercé le droit général de 1974 jusqu'à sa nomination au Tribunal du logement de l'Ontario en 1998. Il a siégé comme juge adjoint à la Cour des petites créances et a participé activement à des activités bénévoles pour le comité de dérogation de sa collectivité, la chambre de commerce régionale et le conseil de développement économique. Il a également été président de l'Association juridique locale.

Shawn Hayman

Shawn Hayman a fréquenté le collège Fanshawe, se spécialisant dans les principes comptables et d'autres études commerciales. Avant son entrée en fonction au ministère du Logement en 1987, elle avait travaillé pendant une dizaine d'années dans le secteur financier. Ces onze dernières années, M^{me} Hayman a accumulé une vaste expérience des programmes de révision des loyers, ayant été tour à tour analyste des appels, conseillère financière et membre de la Commission de révision des loyers et, plus récemment, agente de révision des loyers dans le cadre des programmes de contrôle des loyers.

Knox Henry (membre à temps partiel)

Knox Henry a d'abord été nommé, en 1975, membre à temps partiel de la Commission d'appel en matière de pesticides, laquelle a été jointe à la Commission d'appel de l'environnement en 1978. Il y a siégé à temps partiel jusqu'en 1991, alors qu'il est devenu vice-président à temps plein de la Commission d'appel de l'environnement.

M. Henry est l'un des horticulteurs les plus éminents du Canada. Il a été invité à donner des conférences sur la propagation et la gestion horticole et sur les enjeux environnementaux dans plusieurs collèges et universités.

En plus de ces responsabilités, M. Henry a exercé les fonctions de commissaire adjoint aux mines et aux terres entre 1995 et 1997, et il a été nommé membre du Tribunal du logement de l'Ontario en 1999.

David Horrox

Pendant de nombreuses années, David Horrox a travaillé comme administrateur pour le gouvernement fédéral, notamment à la Commission d'assurance-chômage, puis à la nouvelle Commission de l'emploi et de l'immigration du Canada, à Travail Canada et au ministère du Développement des ressources humaines Canada. M. Horrox a enseigné à l'école de commerce du collège Centennial, a été élu conseiller scolaire à quatre reprises et a présidé le conseil de l'éducation de Scarborough. M. Horrox est titulaire d'un baccalauréat spécialisé de l'Université York et d'une maîtrise en administration publique de l'Université de Toronto. Il a été agréé à titre d'arbitre par l'Arbitration and Mediation Institute of Ontario Inc.

Richard Ittleman

Richard Ittleman est membre du Tribunal du logement de l'Ontario depuis sa création en 1998, et a participé de manière active à ses divers comités. Il possède un baccalauréat spécialisé en histoire de l'Université York et un baccalauréat en droit de l'Université de Windsor. M. Ittleman a consacré de nombreuses années à l'action bénévole communautaire, en participant notamment à des campagnes de financement et autres projets. Il siège actuellement au conseil d'administration d'un important organisme communautaire.

Linda Joss

Lorsque Linda Joss a obtenu son diplôme à l'hôpital Thistletown en 1961, elle commençait sa carrière à une époque où le travail auprès de enfants en était à ses premiers pas. M^{me} Joss a oeuvré pendant dix ans auprès des enfants, notamment en supervisant des programmes destinés aux enfants ayant des troubles affectifs et en travaillant pour la société d'aide à l'enfance. Après quoi elle s'est jointe à la section des services communautaires de la communauté urbaine de Toronto, à titre de gestionnaire de centres d'hébergement. Au cours de ces vingt-cinq ans aux services communautaires, M^{me} Joss a géré et élaboré des programmes dans les quatre grands centres

d'hébergement de la communauté urbaine, y compris l'ouverture de deux nouveaux établissements. Durant la même période, M^me^ Joss a été membre à long terme et présidente du conseil consultatif des travailleurs sociaux au collège Centennial et membre du conseil consultatif chargé de la création d'un nouveau cours de gestion à l'intention du personnel des services sociaux au collège George Brown. L'expérience de M^me^ Joss dans le domaine de l'hébergement d'urgence constitue une source inépuisable de connaissances sur la problématique du logement et sur les effets des évictions.

Braham T. Kapal

Braham Kapal a obtenu un baccalauréat spécialisé en commerce et un baccalauréat en droit de l'université de Delhi, ainsi qu'une maîtrise en commerce de l'université de Meerut. Il a obtenu le titre de comptable général accrédité (CGA) au Canada en 1984. M. Kapal a 15 ans d'expérience en gestion financière dans le secteur privé. Depuis 1983, il participe à la gestion des services d'arbitrage, de médiation et d'information du public dans les bureaux régionaux des programmes de réglementation des loyers.

Laurie Koch

Laurie Koch, qui est bachelière en histoire et littérature de l'université du Massachusetts à Amherst, a suivi de nombreux cours de spécialisation parajuridique, tant aux États-Unis qu'en Ontario. Elle a obtenu un certificat en règlement extrajudiciaire des différends du collège Seneca en 1996. M^me^ Koch s'est par le passé acquittée de fonctions parajuridiques aussi bien dans le secteur public que dans le secteur privé. Ses dernières responsabilités en date étaient celles d'agente de révision des loyers et de médiatrice au ministère des Affaires municipales et du Logement. Elle a ainsi été amenée à statuer sur des demandes de révision des loyers, mais aussi à offrir des services de règlement des différends entre locateurs et locataires en qualité de membre d'une équipe de médiation mise sur pied par le ministère à titre d'essai.

Stephan M. Kozak

Stephan Kozak détient un baccalauréat de l'Université de Toronto. Depuis, il a travaillé pour le ministère des Affaires municipales et du Logement comme administrateur des programmes de révision des loyers, agent de révision des loyers et médiateur. En 1996, il a obtenu un prix *Reach for Excellence* en reconnaissance de sa participation au projet pilote de médiation des différends locatifs lancé par le ministère.

Romuald Kwolek (membre à temps partiel)

Romuald Kwolek a obtenu une licence en droit de l'Université de Western Ontario en 1981. Il pratique le droit à Sault-Sainte-Marie depuis 1983 et, depuis 1989, pour le cabinet Orazietti & Kwolek qui est spécialisé en droit pénal et en droit de la famille. À l'heure actuelle, Romuald Kwolek est juge suppléant de la Cour des petites créances. En outre, il participe activement à des activités bénévoles communautaires.

Edward Lee (membre à temps partiel)

Edward Lee, qui a fait ses études à l'Université McGill (B.Sc., B.D.C., LL.B.), a exercé le droit au Québec et en Ontario. Il a également exercé les fonctions d'arbitre à la Direction de l'arbitrage d'Immigration Canada.

Sonia Light

Sonia Light a obtenu une licence en géographie (systèmes urbains) avec mention de l'Université McGill, en 1980. Elle a obtenu un diplôme de droit de Osgoode Hall Law School en 1983 et est devenue membre du barreau de l'Ontario en 1985. En 1986 et 1987, elle a rempli les fonctions de procureur au bureau du procureur de la ville pour la cité de Hamilton. En 1988, elle était l'avocate de la Direction du bâtiment du ministère du Logement de l'époque. De 1989 à 1998, elle a occupé le poste de procureur pour l'ancienne cité de North York et la nouvelle cité de Toronto.

Paul Lummiss

Paul Lummiss a étudié le génie structurel à l'Université Lakehead et a obtenu un diplôme à titre de technicien-spécialiste agréé en ingénierie. Il possède une profonde expérience des travaux publics et de la construction commerciale et résidentielle. M. Lummiss a déjà été membre d'une administration municipale et il est membre de la Société ontarienne des arbitres et des régisseurs.

Ian MacInnis

Ian MacInnis est titulaire d'un baccalauréat ès arts de l'Université de Waterloo. Il a siégé à la Commission de police du Manitoba, au service correctionnel de l'Alberta, à la Commission ontarienne des libérations conditionnelles, en plus d'avoir été conseiller municipal et maire adjoint de la ville de Kingston.

Avant d'être nommé au Tribunal, M. MacInnis était agent juridique privé et représentait à ce titre des clients à la Cour des petites créances et dans des règlements extrajudiciaires.

Il a aussi participé activement à de nombreux comités et conseils d'administration d'organismes communautaires, y compris le comité des recettes de la ville, le comité Kingston Access Bus, le comité d'urbanisme et d'aménagement de Kingston, le comité consultatif sur l'économie communautaire, ainsi que le comité de collecte de fonds pour venir en aide aux orphelins rwandais.

Donald MacVicar

Donald MacVicar a obtenu un baccalauréat en administration des affaires de l'université Acadia, à Wolfville, Nouvelle-Écosse. Il a poursuivi ses études à l'université Dalhousie, à Halifax, Nouvelle-Écosse, où il a obtenu un baccalauréat en droit (LL.B.) et une maîtrise en administration des affaires. Il est membre du barreau de la Nouvelle-Écosse et de l'Ontario. De 1988 à 1998, M. MacVicar a exercé le droit à titre privé dans la région de Toronto. Depuis juin 1998, il est membre à plein temps du Tribunal, à Toronto.

J. Steven McCutcheon

Steve McCutcheon est diplômé de l'Université Queen's (B.A. 1979) et de l'Université de Windsor (LL.B. 1985). Il a été admis au Barreau du Haut-Canada en 1987. Il a exercé sa profession d'abord chez Gardiner, Roberts, à Toronto, puis dans différents cabinets de moindre envergure, à Milton, en Ontario. Entre ces deux affectations, il a non seulement géré sa propre entreprise d'importation de pièces détachées pour voitures de sport britanniques, mais a travaillé brièvement pour le service de police de la région de Peel.

Tom McDermott

Tom McDermott, qui est membre de la Société ontarienne des arbitres et régisseurs, a plus d'une dizaine d'années d'expérience en matière d'arbitrage et de médiation des différends locatifs. Il a participé à un projet pilote de médiation des différends locatifs devant un Tribunal spécial, après avoir suivi un cours de perfectionnement portant sur le règlement extrajudiciaire des différends. M. McDermott détient un baccalauréat spécialisé en économie de l'Université York.

Donna McGavin

Donna McGavin a été membre de la Commission de révision des loyers de 1987 à 1994. Elle a été nommée vice-présidente de la Commission de révision de l'aide sociale en 1995 et y a siégé jusqu'en 1998. En juin 1999, M^{me} McGavin a été nommée membre du Tribunal du logement de l'Ontario.

Brian L. Rodenhurst

Brian Rodenhurst est titulaire d'un baccalauréat spécialisé de l'Université de Guelph et d'un baccalauréat en droit de l'Université de Windsor. Il a exercé en cabinet privé pendant une vingtaine d'années. M. Rodenhurst est ancien maire et président des services de police d'Ingersoll. Il a également siégé au conseil du comté d'Oxford, dont il était vice-président de l'administration et des finances.

Jeffrey Rogers

Jeffrey Rogers a un baccalauréat en anglais de l'Université de Toronto et un baccalauréat en droit de l'Université de Windsor. Après son admission au barreau, il a exercé le droit à son compte, se spécialisant dans le contentieux des affaires civiles et l'immobilier. Nommé juge suppléant à la Cour des petites créances de Toronto en 1992, M. Rogers a continué à exercer ses fonctions dans tous les domaines relevant de la compétence de cette cour jusqu'à sa nomination au Tribunal du logement de l'Ontario.

Nancy Savage

Nancy Savage a fait ses études à la faculté de droit de l'Université Western Ontario, où elle a obtenu son baccalauréat en droit en 1975. Elle a exercé au sein d'un cabinet privé et comme avocate interne d'un organisme de protection de l'enfance.

Sherry Ruth Senis

Sherry Senis a douze ans d'expérience dans la gestion des aspects les plus divers des activités d'une entreprise. Du temps où elle était courtier en immobilier et propriétaire de sa propre agence, elle s'occupait de la structure de son entreprise, de la planification, ainsi que de la gestion du passif et des ressources humaines. Titulaire d'un diplôme en administration des affaires et d'une spécialisation en financement des prêts hypothécaires, en droit immobilier et en évaluation foncière, elle a obtenu en 1995 l'agrément officiel comme évaluatrice de la valeur marchande des biens fonciers. Récemment, en sa qualité de conseillère municipale, M^{me} Senis a été membre ou présidente de plusieurs comités; directrice du conseil local de développement social; vice-présidente du comité de liaison de Pickering Hydro; membre d'un comité d'évaluation du rendement et personnel. Depuis la création du Tribunal, M^{me} Senis a été nommée chef d'équipe des arbitres chargés d'examiner les recommandations issues de la révision opérationnelle, et elle est membre du comité de gestion du rendement et du comité de l'examen du volume de travail.

Catherine Skinner

Catherine Skinner est diplômée de la faculté de droit de l'Université de Toronto et de l'Université de Winnipeg, qui lui a décerné un baccalauréat spécialisé en littérature française et en humanités. Elle est membre du barreau de la Colombie-Britannique et du Barreau du Haut-Canada. Avant de faire partie du Tribunal du logement de l'Ontario, elle travaillait comme conseillère juridique auprès de la Commission de révision de l'évaluation foncière de l'Ontario.

Cynthia Lynn Summers

Cynthia Summers est diplômée de l'Université McMaster (BA, sciences politiques 1988, M.S.S, politiques de bien-être social, 1995). Ayant travaillé avec une clientèle très variée, Cynthia possède une vaste expérience dans le domaine des services sociaux. Elle a travaillé avec des bénéficiaires de l'aide sociale et des enfants et adultes souffrant de handicaps mentaux et physiques. Elle a également représenté le ministère des Services sociaux et communautaires en tant qu'agente de présentation des cas devant la Commission de révision de l'aide sociale. Récemment, elle était professeure à l'école des services communautaires du collège Sheridan.

Julius Suraski (membre à temps partiel)

Julius Suraski est un courtier d'assurance qui possède une impressionnante expérience en comptabilité, gestion des réclamations et règlement des différends.

M. Suraski est diplômé de l'Université de Toronto (B.Comm. 1972), de l'Institut canadien des comptables agréés (1974) et de l'Université York, où il a obtenu un certificat en règlement des différends (1998). Il est membre de l'Arbitration and Mediation Institute of Ontario.

M. Suraski est cofondateur du Collision Industry Standards Council of Ontario et il est porte-parole de l'industrie, afin de promouvoir la protection des consommateurs par la mise en place de normes de sécurité relatives aux réparations automobiles et d'un code de pratiques commerciales.

Il a publié plusieurs ouvrages, notamment *Audit Programs for Colleges and Universities* (1984) et *The Decline of the Auto Repair Industry in Ontario* (1997). Il collabore régulièrement aux diverses publications professionnelles du monde de l'assurance.

M. Suraski participe activement au service communautaire et a consacré plus de 4 000 heures de bénévolat au Baycrest Centre for Geriatric Care à Toronto.

David G. Timms

David Timms est diplômé de l'Université Western Ontario (B.A. 1980), de l'Université de Windsor (LL.B. 1983) et de l'Osgoode Hall Law School (LL.M. 2000). Il exerce le droit exclusivement dans le domaine du contentieux et du règlement de différends en matière civile depuis qu'il a été admis au barreau en 1985. M. Timms est membre de l'Association du Barreau canadien, de l'Arbitration and Mediation Institute of Ontario, de la Société ontarienne des arbitres et de régisseurs et de l'Association of Trial Lawyers of America.

Diane L. Tinker

Diane L. Tinker a fréquenté l'Université McMaster (B.A.) et l'Université Queen's de Kingston (LL.B.). Admise au barreau en 1981, elle a d'abord exercé en cabinet privé pendant deux ans, avant de travailler comme avocate interne d'une entreprise pendant quatorze ans. M^{me} Tinker est depuis six ans juge suppléante de la Cour des petites créances à Kitchener et à Cambridge.

David Wright

David Wright a fait ses études à l'Université Carleton d'Ottawa, où il a obtenu un baccalauréat spécialisé en administration publique. Pendant les dix premières années de sa carrière, M. Wright a été gestionnaire d'un ensemble de logement public. Il a ensuite travaillé onze ans dans les divers programmes de réglementation des loyers, avant d'être nommé au Tribunal, en juin 1998. M. Wright est un bénévole très actif dans son milieu : en plus de ses responsabilités d'entraîneur sportif, il est président du conseil des bibliothèques publiques de Gloucester, il participe à divers conseils d'école, ainsi qu'aux activités du club Kiwanis de Rideau, dont il a déjà été membre du conseil d'administration.

Karol Wronecki

Karol Wronecki est titulaire d'une maîtrise en droit et d'un doctorat en droit et en administration publique de l'université de Wroclaw, en Pologne, ainsi que d'une maîtrise en administration publique de l'Université Queen's. Jusqu'en 1988, il a enseigné le droit constitutionnel et les modes de gouvernement dans plusieurs universités d'Europe et du Canada. Entre 1983 et 1988, il a statué sur les demande relatives au contrôle de loyers à titre de membre nommé par décret de la Commission de location résidentielle. Récemment, il a géré des bureaux régionaux chargés d'administrer les lois précédentes de révision et de contrôle des loyers.